

НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ЮРИДИЧНИЙ ІНСТИТУТ
ДЕРЖАВНОГО ВИЩОГО НАВЧАЛЬНОГО ЗАКЛАДУ
«ПРИКАРПАТСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТЕФАНІКА»
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

ГНІДАН РУСЛАН МИКОЛАЙОВИЧ

УДК 347.453.4

ДИСЕРТАЦІЯ

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право»

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

_____/Р. М. Гнідан/

Науковий керівник:
Васильсва Валентина Антонівна
доктор юридичних наук, професор

Івано-Франківськ – 2017

АНОТАЦІЯ

Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 «цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». – Навчально-науковий юридичний інститут ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», Івано-Франківськ, 2017.

Дисертаційна робота присвячена дослідженню актуальних теоретичних і практичних проблем, пов'язаних із регулюванням договорів оренди земельної ділянки. В роботі на підставі чинного законодавства та практики його застосування аналізуються відносини, що виникають при укладенні, виконанні та припиненні договорів оренди земельної ділянки, з'ясовується поняття предмета та об'єкта договору.

Особлива увага приділена питанням співвідношення норм Цивільного та Земельного кодексів України та інших нормативних актів, які регулюють відносини щодо договорів оренди земельної ділянки, виявленню між ними неузгодженостей і протиріч. Відзначається, що договір оренди земельної ділянки є предметом правового регулювання цивільного права, оскільки договір укладається з метою використання корисних властивостей земельної ділянки та отримання майнового зиску від такого користування.

Підкреслюється, що незмінність цільового призначення використання земельної ділянки є одним із обмежень договірної свободи учасників орендних відносин і не може бути аргументом, яким заперечується цивільно-правова природа договору оренди земельної ділянки. Встановлено, що закріплення мінімальних строків щодо окремих видів договорів оренди земельної ділянки, яке не притаманне іншим видам цивільно-правового договору найму, є проявом принципу захисту слабшої сторони в договірному правовідношенні.

Заперечується висловлена позиція про адміністративно-правову природу договору оренди земельної ділянки державної та комунальної форми власності виходячи з того, що місцеві ради, приймаючи рішення про передачу земельних ділянок у орендне користування, діють як рівноправні суб'єкти цивільних правовідносин за відсутності відносин підпорядкування.

На основі аналізу літературних джерел, норм чинного цивільного законодавства виявлені ознаки договору оренди земельної ділянки. Запропоновано авторське визначення договору оренди земельної ділянки, під яким розуміється двосторонній правочин, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження права користування відповідно до її цільового призначення.

Констатується, що договір оренди земельної ділянки є консенсуальним, оплатним, двостороннім та строковим.

Акцентується, що суттєвою відмінністю договорів оренди земельної ділянки державної та комунальної власності є встановлений законодавством спеціальний порядок укладення такого договору. Особливостями договорів оренди земельної ділянки державної та комунальної власності є: 1) спеціальний суб'єкт на боці орендодавця – сільська, селищна, міська рада, місцева рада чи орган виконавчої влади; 2) наявність спеціальної передумови для укладення договору оренди земельної ділянки – рішення місцевої ради чи органу виконавчої влади про передачу землі в оренду; 3) регулювання орендної плати нормами публічного права (а саме податкового); 4) встановлення мінімального строку оренди землі; 5) розрахунок орендної плати виключно в грошовій формі; 6) неможливість відчуження права оренди земельної ділянки за деякими винятками; 7) неможливість відчуження земельної ділянки без згоди орендаря.

Досліджується співвідношення договору суборенди земельної ділянки та договору відчуження права оренди земельної ділянки. З'ясовано, що спільним для обох договорів є те, що кінцевою метою договорів є передача

права володіння та користування земельною ділянкою іншій особі. Одночасно з тим між договором суборенди земельної ділянки та договором відчуження права оренди земельної ділянки є ряд відмінностей: 1) договір відчуження права оренди не підлягає державній реєстрації; 2) забороняється за договором суборенди передача земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності; 3) договір суборенди земельної ділянки є договором найму, договір відчуження права оренди земельної ділянки є договором купівлі-продажу.

Аналізуються істотні умови договору оренди земельної ділянки, правове положення учасників договірних правовідносин, відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договорів оренди земельної ділянки. Досліджується правова природа права оренди земельної ділянки та робиться висновок про те, що право оренди земельної ділянки належить до речових прав, оскільки на відміну від найму (оренди) інших видів майна право оренди земельної ділянки може бути відчужене.

Значна увага в дисертації приділяється розробці пропозицій по вдосконаленню Закону України «Про оренду землі», а також інших нормативних актів, які регулюють договори оренди, враховуючи основні засади регулювання договірних відносин взагалі і договорів найму (оренди) у ЦК України.

В дисертації вперше: 1) зроблено висновок про те, що строк дії договору оренди земельної ділянки починається з моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки; 2) обґрунтовано характерні особливості договорів оренди земельної ділянки державної та комунальної власності: а) спеціальний суб'єкт на боці орендодавця – сільська, селищна, міська рада, місцева рада чи орган виконавчої влади; б) наявність спеціальної передумови для укладення договору оренди земельної ділянки – рішення місцевої ради чи органу виконавчої влади про передачу земельної ділянки в оренду; в) регулювання орендної плати нормами

публічного права (а саме податкового); г) встановлення мінімального строку оренди землі; д) розрахунок орендної плати виключно в грошовій формі; е) неможливість відчуження права оренди земельної ділянки за деякими винятками; є) неможливість відчуження земельної ділянки без згоди орендаря; 3) здійснено періодизацію в генезисі правового регулювання договору оренди земельної ділянки та виявлено найбільш відмітні характеристики кожного періоду.

В роботі удосконалено: 4) предмет договору оренди шляхом: а) пропозиції уніфікації понятійного апарату та використання саме поняття «земельної ділянки» замість «земля» у змісті договору оренди земельної ділянки; б) доведення, що предметом договору оренди земельної ділянки можуть бути як земельна ділянка з окремим кадастровим номером в цілому так і її частина; 5) поняття договору оренди земельної ділянки як двостороннього правочину, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження права користування відповідно до її цільового призначення; 6) класифікацію договорів оренди земельної ділянки шляхом поділу за критерієм строку оренди на: 1) договори з мінімально встановленим строком оренди; 2) договори без визначеного мінімального строку оренди; 7) наукові положення про розмежування: а) права оренди земельної ділянки від інших речових прав на землю; б) договору оренди земельної ділянки від договору відчуження прав оренди, договору оренди земельного паю, договору концесії.

В дисертаційному дослідженні дістали подальший розвиток: 8) концепція про речово-правову природу права оренди земельної ділянки; 9) правова характеристика договору оренди земельної ділянки шляхом виділення його спеціальних ознак: а) особливий предмет – земельна ділянка; б) міжгалузевий характер правового регулювання; в) використання предмету договору виключно у відповідності з його цільовим призначенням; г) можливість відчуження права оренди земельної

ділянки; д) необхідність дотримання спеціальної процедури - державної реєстрації права оренди земельної ділянки; е) встановлення мінімального строку оренди для певних категорій земель; 10) висновок про комплексну правову природу орендної плати в договорі оренди земельної ділянки, у зв'язку з її регулюванням нормами цивільного, земельного та податкового галузей права; 11) наукові положення щодо класифікації підстав виникнення права оренди, а саме на підставі: а) договору оренди земельної ділянки; б) договору відчуження права оренди земельної ділянки; 12) пропозиції щодо внесення змін до Закону України «Про оренду землі» шляхом уточнення істотних умов договору та до Типового договору оренди землі шляхом виключення деяких умов із переліку звичайних умов договору.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, оренда, орендар, орендодавець, договір оренди земельної ділянки, договір суборенди земельної ділянки, договір відчуження права оренди земельної ділянки, договір оренди земельного паю.

Список публікацій здобувача:

1. Гнідан Р. М. Істотні умови договору оренди землі в Україні. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки»*. 2016. № 6. С. 79-82.

2. Гнідан Р. М. Історико-правові аспекти оренди землі в Україні. *Вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2017. № 42. С. 63-79.

3. Гнідан Р. М. Предмет договору оренди землі. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2017. № 1. С. 99-101.

4. Гнидан Р. Н. Порядок заключения договора аренды земельного участка. *Leges si Viata: международный научно-практический правовой журнал*. 2017. № 8/2. С. 34-38.

5. Гнідан Р.М. Відмежування договору оренди земельної ділянки від суміжних договірних конструкцій. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: збірник наукових статей*. Івано-Франківськ, 2017. Випуск 44. С. 235-244.

6. Гнідан Р. М. Правова природа права оренди земельної ділянки. *Право і держава: проблеми розвитку та взаємодії у XXI ст.:* матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Запоріжжя, 27-28 січня 2017 р.). Запоріжжя, 2017. С. 83-85.

7. Гнідан Р. М. Щодо удосконалення Типового договору оренди землі. *Наука, освіта, суспільство: актуальні питання і перспективи розвитку:* матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 27-28-грудня 2016 р.). Київ, 2016. С. 124-126.

8. Гнідан Р. М. Припинення договору оренди земельної ділянки у зв'язку з необхідністю її використання для суспільних потреб. *Сучасний розвиток державотворення та правотворення в Україні: проблеми теорії та практики:* матеріали Міжнародної науково-практичної конференції студентів, аспірантів і молодих вчених (м. Маріуполь, 10 березня 2017 р.). Маріуполь, 2017. С. 160-161.

9. Гнідан Р. М. Співвідношення договору оренди земельної ділянки та договору концесії. *Правове регулювання суспільних відносин в умовах демократизації української держави: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції* (м. Одеса, 3-4 березня 2017 р.). Одеса, 2017. С. 50-53.

10. Гнідан Р. М. Порядок набрання чинності договором оренди земельної ділянки. *Науковий погляд молоді: сучасний стан, проблеми та перспективи розвитку права в Україні:* матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції аспірантів, студентів, молодих науковців. (м. Сєверодонецьк, 18-19 травня 2017 р.). Сєверодонецьк, 2017. С. 178-181.

SUMMARY

Gnidan R.M. Lease contract of a land plot. – Academic qualification work, manuscript copyright.

A thesis submitted for the degree of Candidate of Juridical Sciences, speciality 12.00.03 «civil law and civil procedure; family law; international property law». – Training and Research Law Institute of Vasyl Stefanyk Precarpathian National University, higher state educational institution, Ivano-Frankivsk, 2017.

The dissertation is devoted to research of actual theoretical and practical problems connected with the regulation of land lease agreements. In the work on the basis of the current legislation and practice of its application, the relations that arise during the conclusion, execution and termination of land lease agreements are analyzed, the concept and object of the contract is clarified.

Particular attention is paid to the issues of the correlation of the norms of the Civil and Land Codes of Ukraine and other normative acts that regulate relations regarding land lease agreements, revealing inconsistencies and contradictions between them. It is noted that the land lease agreement is the subject of legal regulation of civil law, while the contract is concluded for the purpose of using the properties of the land plot and obtaining property income from such use.

It is emphasized that the immutability of the intended use of a land plot is one of the limitations of the contractual freedom of the participants in the lease relations and can not be an argument to deny the civil nature of the land lease agreement. It was found that fixing of minimum terms for certain types of land lease contracts, which is not inherent to other types of civil contract of lease, is a manifestation of the principle of protection of the weaker party in the contractual relationship.

The expressed position on the administrative and legal nature of the lease contract for a land plot of state and communal ownership is denied on the grounds that local councils, when making decisions on the transfer of land plots in lease, act

as equal subjects of civil legal relations and there is an absence of relations of subordination.

The signs of a land plot lease contract are revealed on the ground of the analysis of literary sources, legal norms of the current Civil Law. The author's definition of the land lease agreement is proposed, which is understood as a bilateral transaction, by which the owner or the person authorized by him gives the land plot in the term of possession and use with the possibility of alienation of the right of use according to its intended purpose.

It is noted that the land lease agreement is consensual, payable, bilateral and terminable contract.

It is accentuated that the essential distinction of the land lease agreements of state and communal property is the special procedure for the conclusion of such an agreement established by law. The features of lease agreements for a land plot of state and communal property are: 1) a special entitled person on the side of the lessor - a village, city council, local council or executive body; 2) the presence of a special precondition for the conclusion of a land lease agreement - a decision of the local council or executive authority on the transfer of land into the lease; 3) regulation of rent in accordance with the rules of Public Law (in particular, by the Tax Law); 4) the establishment of a minimum term for the lease of land; 5) calculation of rent in money only; 6) impossibility of alienation of the right to lease a land plot with some exceptions; 7) impossibility of alienating a land plot without the consent of the tenant.

The correlation of the contract of sublease of a land plot and the contract of alienation of the right of lease of a land plot is investigated. It is revealed that the common peculiarity for both contracts is that the ultimate aim of the agreements is to transfer the right of possession and use of the land to another person. Simultaneously, there are a number of differences between the contract of sublease of land and the contract of alienation of the right to lease a land plot: 1) the contract of alienation of the right to lease is not a subject to state registration; 2) the transfer of land plots (on which there are integral property complexes of

enterprises, institutions and organizations of state or communal property), is prohibited under the sublease agreement; 3) a contract of sublease of a land plot is a contract of lease, the contract of alienation of the right of lease of a land plot is a contract of sale.

The essential conditions of the lease agreement, the legal status of the parties to the contractual relationship, the liability of the parties for non-fulfillment or improper execution of land lease agreements are analyzed. The legal nature of the right to lease a land plot is investigated and it is concluded that the right to lease a land belongs to real rights, because the right to lease a land may be alienated in contrast to a lease of other types of property.

Considerable attention is paid to the development of proposals for the improvement of the Law of Ukraine "On land lease" as well as other normative acts regulating lease agreements taking into account the basic principles of regulation of contractual relations in general and contracts of lease in the Civil Code of Ukraine.

In the dissertation for the first time: 1) it is concluded that the term of the lease agreement of a land plot starts from the moment of state registration of the right of lease of a land plot; 2) the characteristic features of the lease agreements of the land plot of state and communal property are substantiated: a) a special subject on the side of the lessor - a village city council, local council or executive body; b) the existence of a special prerequisite for the conclusion of a land lease agreement - a decision of the local council or executive body on the transfer of land to the lease; c) the regulation of rent in accordance with the rules of public law (in particular, the tax law); d) the establishment of a minimum term for the lease of a land plot; e) calculation of rent only in monetary form; e) impossibility of the alienation of the right to lease a land plot with some exceptions; g) impossibility of alienating a land plot without the consent of the lessee; 3) periodization was made in the genesis of the legal regulation of the land lease agreement and the most distinctive characteristics of each period were revealed;

In the scientific manuscript is improved: 4) the subject of the lease agreement with: a) a proposal for the unification of the conceptual apparatus and the use of a word "land plot" instead of "land" in the content of the contract of lease of land plot; b) proving that the subject of the land lease agreement may be a land plot with a separate cadastral number as a whole and as well as its part; 5) the notion of a land lease contract as a bilateral transaction, by which the owner or the person authorized by him gives a land plot for the possession and use with the possibility of alienation of the right of use in accordance with its intended purpose; 6) classification of land lease agreements by dividing by the criterion of the lease term on: 1) contracts with a minimum lease term; 2) contracts without a specified minimum lease term; 7) scientific provisions on the distinction: a) a right on a lease of land plot from other real rights concerning a land plot; b) the contract of lease of a land plot from a contract of alienation of the right on lease, a contract of lease of a land part, a concession agreement;

In the dissertation there are more deeply developed : 8) the concept of the substance and legal nature of the right on a lease land; 9) the legal description of the land lease agreement by allocating its special features: a) a special subject - a land plot; b) the inter-sectoral nature of legal regulation; c) a use of the object of the contract solely in accordance with its intended purpose; d) the possibility of alienation of the right to lease a land plot; e) necessity of adherence to the special procedure - state registration of the right of lease of a land plot; e) the establishment of a minimum lease term for certain categories of land; 10) conclusion on the complex legal nature of the rent in the lease contract of land, in connection with its regulation of the norms of the civil, land and tax branches of law; 11) scientific provisions regarding the classification of the grounds for the right of lease, namely on the basis of: a) a land lease agreement; b) the contract of alienation of the right to lease a land plot; 12) proposals for amending the Law of Ukraine "On Land Lease" by clarifying the essential terms of the contract and the Model Land Lease Agreement by excluding certain conditions from the list of the usual terms of the contract.

Keywords: land, land plot, lease, tenant, lessor, land lease contract, sublease contract of the land plot, contract of alienation of a right to lease the land plot, lease contract of a land share.

List of the publications of the applicant:

1. Gnidan R. M. Essential terms of the land lease agreement in Ukraine. *Bulletin of the Kherson University*. 2016. No. 6. P. 79-82.
2. Gnidan R. M. Historical and legal aspects of lease of land plot in Ukraine. *Bulletin of the Uzhgorod National University*. 2017. No. 42. P. 63-79.
3. Gnidan R. M. Subject of the lease agreement. *Actual problems of domestic jurisprudence*. 2017. No. 1. P. 99-101.
4. Gnidan R. M. The order of conclusion of a lease agreement for a land plot. *Legea si Viata: International scientific and practical legal journal*. 2017. No. 8/2. P. 34-38.
5. Gnidan R.M. Delimitation of the land lease agreement from adjacent contractual structures. *Actual problems of improvement of current Ukrainian legislation: collection of scholarly articles*. Ivano-Frankivsk, 2017. No 44. P. 235-244.
6. Gnidan R. M. The legal nature of a right on lease of a land plot. *Law and the State: problems of development and interaction in the XXI century: materials of the International Scientific and Practical Conference (Zaporizhzhya, January 27-28, 2017)*. Zaporizhzhya, 2017. P. 83-85.
7. Gnidan R. M. On the improvement of the Model land lease agreement. *Science, education, society: actual issues and prospects of development: materials of the II International scientific and practical conference (Kyiv, December 27-28, 2016)*. Kyiv, 2016. P. 124-126.
8. Gnidan R. M. Termination of the lease agreement for a land plot in connection with the necessity of its use for public needs. *Contemporary development of state formation and law-making in Ukraine: problems of theory and practice: materials of the International scientific and practical conference of*

students, postgraduates and young scientists (Mariupol, March 10, 2017). Mariupol, 2017. P. 160-161.

9. Gnidan R. M. Value of the lease agreement for a land plot and a concession contract. *Legal regulation of social relations under the conditions of democratization of the Ukrainian state: materials of the ukrainian scientific and practical conference* (Odesa, 3-4 March 2017). Odesa, 2017. P. 50-53.

10. Gnidan R. M. Procedure for the entry into force of the lease agreement of a land plot. *Scientific view of youth: the current state, problems and prospects of the development of law in Ukraine: materials of the ukrainian scientific and practical conference of post-graduate students, students, young scientists* (Severodonetsk, May 18-19, 2017). Severodonetsk, 2017. P. 178-181.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ	15
ВСТУП	16
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	24
1.1. Історико-правовий аспект правового регулювання договору оренди земельної ділянки	24
1.2. Поняття та правова природа договору оренди земельної ділянки	45
1.3. Відмежування договору оренди земельної ділянки від суміжних правових конструкцій	66
РОЗДІЛ 2. ЗМІСТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	84
2.1. Предмет	84
2.2. Орендна плата	98
2.3. Строк договору оренди	110
2.4. Інші умови договору	122
РОЗДІЛ 3. ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ, ПРИПИНЕННЯ ТА ВИЗНАННЯ НЕДІЙСНИМ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	133
3.1. Порядок укладення та поновлення договору оренди земельної ділянки	133
3.2. Підстави припинення договору оренди земельної ділянки та визнання його недійсним	149
ВИСНОВКИ	173
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	1777

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ВГСУ – Вищий господарський суд України

ВР України – Верховна Рада України

ВССУ – Вищий спеціалізований суд з розгляду цивільних і кримінальних справ України

ВСУ – Верховний Суд України

ГК України – Господарський кодекс України

Закон – Закон України «Про оренду землі»

ЗК України – Земельний кодекс України

КМУ – Кабінет Міністрів України

КСУ – Конституційний Суд України;

ПК України – Податковий кодекс країни

Постанова КМУ – Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі»

ЦК України – Цивільний кодекс України

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Земля є одним із найцінніших об'єктів цивільного обороту України. Зважаючи на деякі обмеження щодо обігу землі, зокрема мораторій на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, особливого поширення набули правовідносини оренди землі як найбільш ефективної форми її використання в умовах ринкової економіки. Особливе значення орендних відносин підкреслюється і прийняттям спеціального Закону України «Про оренду землі», що є нетиповим для орендних відносин більшості як європейських, так і постсоціалістичних країн.

Однак і сьогодні чинне цивільне й земельне законодавство залишає неврегульованими ряд істотних аспектів, що стосуються укладення, виконання та припинення договору оренди земельних ділянок. Відсутність належного системного підходу до прийняття нормативних правових актів, що регулюють передачу в оренду земельних ділянок, які перебувають у приватній, державній та комунальній власності, призводить до наявності колізій у правовому регулюванні одних і тих же правовідносин, до нецільового використання землі, недобросовісної конкуренції.

З огляду на зазначене, у сучасних умовах виникає нагальна потреба в проведенні комплексного науково-теоретичного дослідження проблем договору оренди земельної ділянки в аспекті забезпечення ефективного використання землі як об'єкта цивільних правовідносин, забезпечення прав та інтересів орендарів і орендодавців земельних ділянок.

Науково-теоретичною основою запропонованого в роботі дослідження стали праці провідних учених-юристів: А.Г. Брунь, І.В. Борщевського, В.А. Васильєвої, В.В. Вилегжаніної, О.А. Вівчаренка, О.В. Глозової, О.В. Дзери, І.Р. Калаура, Н.С. Кузнецової, Н.В. Ільницької, В.В. Луця, А.М. Мірошніченка, В.В. Носіка, В.Я. Романіва, В.І. Семчика, Ж.Л. Чорної, Є.О. Харитонова, Я.М. Шевченко та інших.

Останніми роками здійснено кілька монографічних та дисертаційних досліджень з актуальних проблем правового регулювання орендних відносин.

Зокрема, це праці А.Г. Брунь «Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення» (2003), В.Я. Романів «Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України» (2015), Н.В. Ільницької «Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти» (2001), І.Р. Калаура «Договірні зобов'язання з передання майна в користування: проблеми теорії та практики» (2014), а також І.В. Борщевського «Договір найму (оренди) нерухомого майна» (2004). У зазначених дослідженнях розглянуто окремі види договору оренди земельних ділянок, а також здійснено науково-теоретичну характеристику правовідносин оренди нерухомого майна загалом. Однак, незважаючи на науково-теоретичну цінність перелічених вище праць, у них системно та комплексно не розглянуто питання правового регулювання договору оренди земельної ділянки.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертацію виконано на кафедрі цивільного права Навчально-наукового юридичного інституту Державного вищого навчального закладу «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника» в межах науково-дослідної роботи на тему «Правові проблеми здійснення майнових та особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки» (номер державної реєстрації 0110U001557). Тема дисертації затверджена на засіданні Вченої ради Державного вищого навчального закладу «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника» «31» травня 2016 року (протокол № 5).

Мета і завдання дослідження. *Мета* дослідження полягає у вирішенні комплексу теоретичних та практичних проблем доктрини цивільного права, пов'язаних із визначенням особливостей договору оренди земельної ділянки, а також у напрацюванні пропозицій щодо

вдосконалення норм чинного законодавства в досліджуваній сфері відносин.

Для досягнення поставленої мети необхідно було вирішити такі завдання:

- розкрити особливості правового регулювання договору оренди земельної ділянки на окремих історичних етапах розвитку української держави;
- дослідити поняття, правову природу та ознаки договору оренди земельної ділянки;
- з'ясувати місце договору оренди земельної ділянки поміж іншими суміжними договорами в цивільному праві України;
- визначити поняття та ознаки сторін договору оренди земельної ділянки;
- дослідити правову природу права оренди земельної ділянки;
- проаналізувати зміст і форму договору оренди земельної ділянки;
- з'ясувати особливості істотних умов договору оренди земельної ділянки;
- розкрити зміст підстав укладення та припинення договору оренди земельної ділянки;
- проаналізувати підстави визнання договору оренди земельної ділянки недійсним;
- виявити недоліки та прогалини у правовому регулюванні договору оренди земельної ділянки й запропонувати відповідні зміни до цивільного законодавства України.

Об'єкт дослідження – суспільні відносини, що виникають під час укладення, виконання та припинення договору оренди земельної ділянки.

Предмет дослідження – теоретичні основи і практичні питання правового регулювання правовідносин у сфері оренди земельної ділянки, відповідні нормативно-правові акти України та законодавство іноземних

держав, практика їх застосування, а також спеціальна вітчизняна й іноземна наукова література.

Методи дослідження. Методологічна основа дослідження представлена такими методами: *діалектичним методом пізнання розвитку уявлень* про договір як явище загалом в цілому та договір оренди земельної ділянки зокрема (підрозділ 1.2.); *порівняльно-правовим*, який використано в зіставленні наявних у науковій літературі позицій з нормами цивільного та земельного законодавства (підрозділ 1.1.); *системно-структурним*, що дало можливість визначити місце й роль договору оренди земельної ділянки серед інших цивільно-правових договорів, пов'язаних із використанням землі (підрозділ 1.2.); *формально-логічним*, який застосовано для проведення аналізу змісту договору оренди земельної ділянки, підстав припинення договору оренди земельної ділянки (підрозділ 2.1-2.3., 3.2.); *метод тлумачення* (буквального, логічного, системного), який використовувався у процесі аналізу змісту актів цивільного та земельного законодавства і практики їх застосування (підрозділ 1.2., 3.2.); *формально-догматичним*, за допомогою якого здійснено тлумачення окремих понять, термінів (підрозділ 1.2., 2.1., 3.1.); *метод прогнозування* застосований для виявлення шляхів удосконалення нормативно-правового регулювання договору оренди земельної ділянки (підрозділи 2.1.-2.3.).

Наукова новизна одержаних результатів полягає в таких наукових положеннях, що мають ознаки новизни й виносяться на захист:

уперше:

1) зроблено висновок про те, що строк дії договору оренди земельної ділянки починається з моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки;

2) обґрунтовано характерні особливості договорів оренди земельної ділянки державної та комунальної власності: а) спеціальний суб'єкт на боці орендодавця – сільська, селищна, міська рада, місцева рада чи орган виконавчої влади; б) наявність спеціальної передумови для укладення

договору оренди земельної ділянки – рішення місцевої ради чи органу виконавчої влади про передачу земельної ділянки в оренду; в) регулювання орендної плати нормами публічного права (зокрема податкового); г) встановлення мінімального строку оренди землі; г) розрахунок орендної плати виключно в грошовій формі; д) неможливість відчуження права оренди земельної ділянки за деякими винятками; ж) неможливість відчуження земельної ділянки без згоди орендаря;

3) здійснено періодизацію в генезисі правового регулювання договору оренди земельної ділянки та виявлено найбільш характерні ознаки кожного періоду;

удосконалено:

4) предмет договору оренди шляхом: а) пропозиції уніфікації понятійного апарату та використання саме поняття «земельна ділянка» замість «земля» у змісті договору оренди земельної ділянки; б) доведення, що предметом договору оренди земельної ділянки можуть бути як земельна ділянка з окремим кадастровим номером в цілому так і її частина;

5) поняття договору оренди земельної ділянки як двостороннього правочину, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження права користування відповідно до її цільового призначення;

6) класифікацію договорів оренди земельної ділянки шляхом поділу за критерієм строку оренди на: а) договори з мінімально встановленим строком оренди; б) договори без визначеного мінімального строку оренди;

7) наукові положення про розмежування: а) права оренди земельної ділянки від інших речових прав на землю; б) договору оренди земельної ділянки від договору відчуження прав оренди, договору оренди земельного паю, договору концесії;

набули подальшого розвитку:

8) концепція про речово-правову природу права оренди земельної

ділянки;

9) правова характеристика договору оренди земельної ділянки шляхом виділення його спеціальних ознак: а) особливий предмет – земельна ділянка; б) міжгалузевий характер правового регулювання; в) використання предмету договору виключно у відповідності з його цільовим призначенням; г) можливість відчуження права оренди земельної ділянки; г) необхідність дотримання спеціальної процедури – державної реєстрації права оренди земельної ділянки; д) встановлення мінімального строку оренди для певних категорій земель;

10) висновок про комплексну правову природу орендної плати в договорі оренди земельної ділянки у зв'язку з її регулюванням нормами цивільного, земельного та податкового права;

11) наукові положення щодо класифікації підстав виникнення права оренди, зокрема на підставі: а) договору оренди земельної ділянки; б) договору відчуження права оренди земельної ділянки;

12) пропозиції щодо внесення змін до Закону України «Про оренду землі» шляхом уточнення істотних умов договору та до Типового договору оренди землі шляхом виключення деяких умов із переліку звичайних умов договору.

Практичне значення одержаних результатів. Сформульовані в дисертаційній роботі положення та практичні рекомендації можуть бути використані в науково-теоретичних дослідженнях орендних правовідносин; для вдосконалення цивільного законодавства України та для практики розгляду судами справ, пов'язаних із договором оренди земельної ділянки; у процесі навчання студентів вищих навчальних закладів, для підвищення кваліфікації практичних працівників, під час підготовки підручників, навчальних посібників і методичних рекомендацій з навчальних дисциплін «Цивільне право України», «Господарське право України» та «Зобов'язальне право України», а також для підготовки

законопроектів щодо внесення змін до Закону України «Про оренду землі», Цивільного кодексу України та Земельного кодексу України.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження виконано самостійно, з використанням останніх досягнень науки цивільного права; усі сформульовані в ньому положення та висновки ґрунтуються на особистих дослідженнях автора. Всі праці виконано без співавторства.

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертації доповідалися і обговорювалися на засіданнях кафедри цивільного права навчально-наукового юридичного інституту ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника».

Основні положення та висновки дисертації обговорено на таких науково-практичних конференціях: II Міжнародна науково-практична конференція «Наука, освіта, суспільство: актуальні питання і перспективи розвитку» (м. Київ, 27-28 грудня 2016 року), Міжнародна науково-практична конференція «Право і держава: проблеми розвитку та взаємодії у XXI ст.» (м. Запоріжжя, 27-28 січня 2017 року), Всеукраїнська науково-практична конференція «Правове регулювання суспільних відносин в умовах демократизації української держави» (м. Одеса, 3-4 березня 2017 року), VI Міжнародна науково-практична конференція студентів, аспірантів і молодих вчених «Сучасний розвиток державотворення та правотворення в Україні: проблеми теорії та практики» (м. Маріуполь, 10 березня 2017 року), Всеукраїнська науково-практична конференція аспірантів, студентів, молодих науковців «Науковий погляд молоді: сучасний стан, проблеми та перспективи розвитку права в Україні» (м. Сєверодонецьк, 18-19 травня 2017 року).

Публікації. Основні теоретичні положення та висновки дисертації викладено в десяти наукових публікаціях, зокрема в чотирьох наукових статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях України, одній статті в науковому періодичному фаховому виданні іншої держави та в п'яти тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг дисертації зумовлені метою й завданнями дослідження. Дисертація складається зі вступу, 3-х розділів, що охоплюють 9 підрозділів, із висновків, списку використаних джерел та додатків. Повний обсяг роботи становить 201 сторінку. Список використаних джерел налічує 206 найменувань і міститься на 22 сторінках. Один додаток займає 3 сторінки.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

1.1. Історико-правовий аспект правового регулювання договору оренди земельної ділянки

Питання періодизації розвитку орендних відносин, з'ясування та виокремлення особливостей договору оренди землі на різних соціально-економічних етапах розвитку української держави в працях вітчизняних науковців практично відсутнє. Наявні дослідження цих аспектів правового регулювання оренди землі обмежуються аналізом генезису права на землю в цілому [49] або ж дослідженнями лише окремих видів оренди землі [62].

Зокрема, К.О. Дремлюга виділяє наступні історичні етапи становлення та розвитку законодавства про права на землю:

XI ст. – XIII ст. - етап закріплення перших правових приписів про набуття прав на землю, що характеризувався переважним застосуванням підстав набуття прав на землю звичаєво-правового характеру (займанщини, захоплення чи освоєння земель, давності володіння та ін.) та окремих підстав цивільно-правового характеру (спадкування, міна тощо);

XIV ст. – перша половина XVII ст. – етап формування юридичного порядку набуття прав на землю. Істотними його рисами є широке застосування підстав набуття прав на землю адміністративно-правового (укази, грамоти, універсали князів) та цивільно-правового характеру (купівля-продаж, спадкування та ін.), збереження окремих підстав звичаєво-правового характеру (займанщина);

друга половина XVII - к. XIX ст. – етап переважно цивільно-правового регулювання набуття прав на землю, що характеризується зростанням значення цивільно-правових підстав набуття прав на землю

(зокрема, купівлі-продажу, міни, спадкування тощо) та їх нормативним забезпеченням;

поч. XX ст. – кін. XX ст. – етап переважно адміністративно-правового регулювання набуття прав на землю фізичними особами, що забезпечувався нормами самостійної галузі земельного права та характеризувався обмеженими можливостями фізичних осіб набуття прав користування земельними ділянками на підставі адміністративно-правових актів (актів державних органів);

кін. XX ст. – дотепер – сучасний етап нормативно-правового регулювання набуття прав на землю громадянами України, що характеризується істотним розширенням кола суб'єктивних прав на землю та запровадженням якісно нових підстав набуття прав на землю в умовах земельної реформи [49, с. 52].

На нашу думку, така періодизація лише незначною мірою відбиває генезис розвитку орендних договірних відносин, оскільки, перш за все, сфокусована на підставах набуття права власності на земельну ділянку. Крім того, значно детальнішого аналізу потребує особливості розвитку законодавства на західно-українських землях (наприклад, за Цивільним кодексом Східної Галичини), а також останнє сторіччя, оскільки в цей час відбувались зміни в економічних відносинах, а до того ж сучасний стан законодавства повинен формуватися саме з врахуванням досягнень та помилок цього періоду.

Тому генезис розвитку правового регулювання орендних відносин на українських землях заслуговує окремої уваги.

X ст. – XIV - етап зародження орендних відносин. Оренда на українських землях починає розвиватися з X ст., тоді, коли виникає пропозиція земель за умов її надлишку у великих землеволодільців – князів, бояр та церкви. З умов найму нерухомого майна виникають особливі правовідносини щодо оренди землі, які в Руській Правді отримали назву ролейного, або землеробського закупу [113, с. 225]. Закупи

– це селяни, які за плату або відробляючи борг, хазяйнували на чужих землях, або як батраки працювали на феодала — «господаря». Вони мали назву «рядовичів», «закупів». Під останньою назвою вони виступають у постановах «Руської правди» — законодавчої пам'ятки Київської Русі. Селянину-закупу, зазвичай, поряд із землею у користування за плату (як правило, частину врожаю) надавалося рухоме майно – кінь, плуг, рало. Відносини закупу оформлювалися усним договором – *»рядом»* [20, с. 64].

Становище «закупів» являло особливу форму особистих, майнових і земельних відносин, з якої, зокрема, й виникли специфічні відносини найму землі, які вимагали законодавчого регулювання. Першу спробу такого регулювання зроблено саме у Руській правді. У третій редакції «Руської правди» була присвячена відповідна глава під назвою «Про закуп». «Закуп» мав подвійне значення. По-перше, «закуп» — це людина, певні обов'язки перед іншою людиною (господарем), які відносились до особливої категорії тогочасного суспільства. По-друге, «закуп» — це особлива форма орендних відносин, що регулювали нормами «Руської правди» (статті 70-73, 75, 77).

Юридичною формою, що посвідчувала наявність відносин закупу, був договір. У цей період усі договори, крім продажу нерухомого майна, були усними або, за термінологією «Руської правди» «словесними». Тому відповідно у словесній формі оформлялися орендні відносини, що виникали з договору закупу.

Виходячи з аналізу правового і економічного змісту «ролейного закупу», І.С.Будзилович і А.Д.Юрченко роблять важливий висновок про те, що, починаючи з положень «Руської правди», на землях України у той час виникає економічно-правова форма користування землею, подальший розвиток якої був спрямований на трансформацію у дійсно орендні відносини [20, с. 65].

Суттєвою вважалась умова договору рольного закупу щодо поділу між сторонами договору врожаю. Кожна сторона договору одержувала

частку врожаю, про що було зазначено у договорі. Та частина, що за вказаним договором належала власнику землі, фактично становила продуктову (натуральну) орендну плату.

Загалом відомі три форми феодальної ренти: відробіткова, продуктова і грошова. В Київській Русі панівною була продуктова (натуральна) рента. Разом з тим не виключалась можливість існування інших форм рентних відносин.

Окрім Руської правди іншим документом, яким врегульовувалися відносини оренди земельної ділянки, був Візантійський землеробський закон. В ньому регламентується розмір орендної плати. «Тому, хто сів – дев'ять снопів, а тому, хто має землю – десятий сніп: якщо ж хто інакше поділить, буде проклятий Богом», - проголошує ст. 9 давньоруського варіанту Візантійського землеробського закону, що відображав норми, існуючі у селянських общинах Давньої Русі [23, с. 235].

З часом більшість селян на територіях сучасної України фактично залишилися без власної землі. Тому основним об'єктом орендних відносин стали насамперед панські частки - із земельними ділянками, майном і селянами.

XV – XVII - період чиншового права. В період поширення Магдебурзького права, щодо платного користування земельних ділянок діяло так зване «чиншове право». Слово «чинш» є похідним від латинського «сensus» і означає постійну плату. Зміст чиншових відносин полягав у тому, що феодали — земельні власники належні їм землі заселяли своїми підлеглими, зобов'язуючи їх за це виконувати певні функції: охороняти замки, нести військову службу, тощо. Земельні ділянки надавались в успадковуване володіння з правом здійснювати на них будівництво, обробляти землю, продавати її, дарувати, переводити у заставу, як свою власну [20, с. 64].

Володілець земельної ділянки, у свою чергу, сплачував власнику цієї ділянки певну грошову плату. Чиншові відносини оформлялися

особливими установчими актами — привілеями. Плата за землю не залежала від продуктивності земельної ділянки і не підлягала зміні за вимогою чиншовика, тобто особи, яка набувала право володіння нею. Проте власник землі за своїм бажанням мав право змінити розмір чиншу. До обов'язків чиншовика входило: не доводити земельну ділянку до такого стану, при якому вона даватиме прибуток менший, ніж розмір сплачуваного чиншу; відробляти податки та повинності, покладені на землю; сплачувати власнику в обумовлений час чинш, невнесення якого, до речі, не тягнуло усунення чиншовика від володіння земельною ділянкою. У випадку несплати чиншу власник землі мав право лише на стягнення з чиншовика боргу. Захист довічного чиншового права здійснювався зобов'язальним позовом, що охороняв права чиншовика від втручання держави, муніципальних органів, релігійних організацій та будь-яких інших третіх осіб. Умови договору /установчої привілеї/ щодо здійснення чиншового права вносились до вотчинного інвентаря маєтку і цим посвідчувався факт існування чиншових відносин [199, с. 147].

В цілому «чиншове право» дещо відрізнялось від сучасного розуміння оренди землі. Право оренди за чиншовим правом можна визначити як речове безстрокове право користування земельними ділянками за умови внесення власнику земельної ділянки визначеної плати. Таким чином, чиншове право не мало такої ознаки оренди земельних ділянок як строковість.

У Запорозькій Січі оренда землі широкого розповсюдження не одержала. Проте в окремих випадках оренда землі все ж припускалася. Наприклад, у 1774 р. полковник Орільської поланки Іван Гараджа здав в оренду сіножаті російським однодворцям. Проте такі угоди носили випадковий характер, оскільки одержання дозволу на оренду запорозьких земель було обумовлено деякими труднощами, адже вимагалася згода всієї громади [44, с. 27].

XVIII – сер. XIX ст. – етап становлення договірних орендних відносин. Наступним, історично важливим правовим документом був збірник законів «Права, за якими судиться малоросійський народ». Зокрема у п'ятнадцятій главі визначався порядок розпорядження землею шляхом передачі її у власність або надання у найм. Детальну регламентацію одержав порядок передачі у найм земельної ділянки. Положення «Прав» враховували ряд правових норм, що діяли з часів «Руської правди». Разом з тим з'являються істотні новації у змісті договору найму землі. Наприклад, посилюється охорона прав як наймодавця, так і наймача [125, с. 95].

Як зазначає І.Р.Калаур, аналіз кодифікованих актів, які були розроблені та діяли на землях Наддніпрянської України, доводить, що в них не було легальної дефініції договору найму, проте йшлося про договір як підставу виникнення правовідносин щодо користування чужим майном [65, с. 47].

Так, для прикладу, у Главі 15 «Прав, за якими судиться малоросійський народ» 1743 р., що мала назву «О имениях и вещах, которые в наем или откуп даются», зазначалося: «Кто бы свои недвижимые имения кому [...] по каким срокам уплачивать договоренных на сколько год или месяцев пустил в наем, за контрактом, или договорным письмом, такой контракт за право почитан, и во всем по силе изображенных в нем договорных обязательств между обоими сторонами содержан быть имеет, а которая б сторона противно в чем тому контракту поступила, и от сего произошли б другой стороне какие убытки, те оной награждать, и по контракту во всем непременно исполнение учинить должна; тоже разумеется и о словесном при свидетелях договоре в найме каких-нибудь недвижимых, или движимых имений и вещей» [70, с. 585].

Детальну регламентацію одержав порядок передачі у найм земельної ділянки. Положення «Прав» враховували ряд правових норм, що діяли з часів «Руської правди». Разом з тим з'являються істотні новації у

змісті договору найму землі. Наприклад, посилюється охорона прав як наймодавця, так і наймача; значно зростає значення договору в регулюванні відносин найму землі, які все більш виразніше набувають рис товарно-грошових і навіть речових.

Тому в наукових працях юридична форма відносин найму землі, що складалась в Україні у XVIII сторіччі, оцінюється як орендний контракт [26, с. 57], а договір найму нерухомого майна ототожнюється з орендним договором [111, с. 442].

Окрім збірника «Права, за якими судиться малоросійський народ» на деяких територіях діяли Звід законів Російської імперії. В ньому, зокрема, викликають інтерес імперативні норми про строк договору найму нерухомого майна. Спочатку встановлювалося, що крайній термін найму визначався для земель, що віддаються від скарбниці і від казенних людей в Оброчне змiст в 12 років. Але в 1824 році, за свідченням К.П.Побєдоносцева, з приводу однієї приватної справи було визнано, що між приватними особами термін найму нерухомого майна повинен бути не більше 12 років. Це імперативне правило увійшло до Зводу Законів (ст.1692) [51, с. 241]. Такий порівняно незначний термін договору найму утруднював його застосування в промисловості і підприємницькій діяльності, що викликало появу ряду винятків з обмеження. У 1855 році було дозволено віддавати набуті пустопорожні землі в оренду на термін довше 12 років, навіть до 30 років, під пристрій фабрик і заводів. Така ж пільга існує для порожніх земель, що «віддаються під прибудову дач на 25-верстній відстані від обох столиць» [28, с. 102]. З 1861 було дозволено колишнім поміщикам віддавати вільні землі і угіддя в оренду до 36 років. Пізніше ряд інших обмежень також були зняті [198, с. 257].

Найм нерухомого майна за загальним правилом відбувається письмово (ст. 1700 Зводу законів). Як виняток допускається словесна форма для найму міських будівель і земельних ділянок поза містом (ст. 1702 Зводу законів) [125, с. 491].

К. П. Побєдоносцев справедливо відзначав, що закон вкрай мізерно регулював відносини найму. А ті норми, які були в ньому, мали вигляд випадковий і уривчастий. Він пояснював це станом сільського господарства і промисловості, до кінця XIX ст. в багатьох місцях первісного, а в інших - дуже нерозвиненого. «Найдавніші постанови законодавства про найм відносяться до найму земель селянами, здебільшого для задоволення насущних, а не промислових, потреб побуту, і складаються іноді при повній відсутності ринку» [111, с. 327].

1861-1917 рр. – етап зародження та розвитку капіталістичних орендних відносин. Це період від моменту проведення селянської реформи і до моменту припинення існування Російської імперії.

Після селянської реформи 1861 р. в земельних відносинах відбулося ряд суттєвих зрушень, що сприяли розвитку капіталістичного виробництва, а саме: активізація ринку землі, витіснення дворянського землеволодіння буржуазним, посилився процес товаризації поміщицьких та заможних селянських господарств, чіткішою стала спеціалізація регіонів України [6, с. 18].

Загалом документи селянської реформи 1861 р. істотно вплинули на зміст діючого російського, насамперед, цивільного законодавства [51, с. 6]. Законодавство цього періоду досить глибоко визначало правовий зміст договору найму майна, у тому числі землі, та земельних орендних відносин, детально регламентувало порядок передачі землі у користування, права і обов'язки сторін за договором оренди земельної ділянки, умови припинення цього договору. Оренда землі вже виступала як окремий особливий інститут майнового найму. У законі виділялися суттєві умови договору найму: предмет, мета, строк і ціна. Крім того, як зазначено у ст. 1691 Законів цивільних, у договір могли бути включені інші умови, що не суперечать вимогам законодавства, а саме: права і обов'язки власника і наймача, порядок користування майном, відповідальність за заподіяні збитки, пошкодження і втрату майна, тощо.

Відсутність у такому договорі суттєвих умов призводила до визнання його недійсним. Безстрокові орендні договори не допускалися. Передбачалася можливість успадковуваного користування або володіння майном. Винагороду за користування землею дозволялось визначати не тільки грошовою вартістю, а й часткою вирощеного врожаю або навіть умовою конкретних сільськогосподарських робіт.

Усі чиншові володіння були передані у власність або строкову оренду [29, с. 264]. Максимальний строк оренди землі, що був встановлений у законі, — 12 років. Поміщики мали право передавати в оренду землі та угіддя на строк до 36 років. У межах Ялтинського повіту у Таврії дозволялось передавати земельні ділянки, в оренду на строк до 90 років. Піднайом землі — суборенда дозволялась лише за згодою орендодавця. Спірні питання між орендодавцем і орендарем, що виникали з договору оренди землі, розв'язувалися у судовому порядку [20, с. 64].

Оренда землі за способом оплати була різною. Так, за даними «Обзора сельского хозяйства Полтавской губернии 1904 г.», у губернії оренду сплачували половиною урожаю 23,1% селян, грошима 61,6%, виробітками -15,3% [67, с. 31]. На кінець XIX століття грошова аренда поступово витіснила відробіткову [86, с. 29]. Грошова аренда у 1901 р. переважала на Правобережжі -96,5%, була нижчою на Лівобережжі - 70,7%, проте у Чернігівській губернії тільки 22,6% орендної плати вносилось грошима. Переважаючою на Чернігівщині була здольщина- 56% усіх випадків, траплялися також відробіткова система і змішана форма оплати орендованої землі. У Харківській і Полтавській губерніях існувала змішана система оренди, яка тісно перепліталася з відробітками, грошовими чи натуральними платежами [27, с. 131].

В дореволюційній Росії аренда землі була широко поширеним явищем. Існувала як одноосібна, так і колективна форма, яка найчастіше являла собою оренду общинної землі [88, с. 48]. Мала місце і суборенда, коли кріпосні селяни «переорендовували» земельні ділянки [4, с. 59].

Суттєве значення для договірних орендних правовідносинах мала Столипінська реформа. У цілому законодавче регулювання орендних відносин у цей період було зорієнтовано на створення правових гарантій можливості вільного погодження сторонами договірних умов оренди землі, захисту їх інтересів, сприяння розвитку земельної оренди, у тому числі довгострокової, як гнучкої форми пристосування землекористування до ринку.

Напередодні революційних подій 1917 р. орендними відносинами в Україні було охоплено 43,2% селянських господарств, які орендували близько 20% площ селянського землекористування. Рівень орендної плати за землю в Україні був значно вищий, ніж у Росії, і становив найчастіше близько 10% її продажної ціни [45, с. 98].

Таким чином, відмітними ознаками оренди землі були: 1) активізація ринку землі; 2) детальне нормативне регулювання умов договору оренди землі; 3) наявність як одноосібної так і колективної форми оренди землі.

Договір оренди був також достатньо розвинутий на українських землях під владою Австро-Угорської імперії. Зокрема, важливою пам'яткою слугує Цивільний кодекс Східної Галиції 1797 року.

Глава 7 частини III «Зобов'язання» присвячена договору оренді. В ній, наприклад, зазначається про наслідки для сторін у випадку настання форс-мажорних обставин: «Якщо користування земельною ділянкою, що є об'єктом оренди, є неможливою через війну, епідемії, крупні повені, неврожай, то орендодавець втрачає обумовлену плату (ст. 236) [40, с. 405].

Чітко врегульовується правовий статус посівів, плодів вирощених на земельній ділянці. Відповідно до ст. 244 Кодексу орендодавцю земельної ділянки надається право власності на плоди, які ще не відокремлені від поверхні, а на плоди, які вже відділені, але ще не відчужені, йому належить право застави.

Кодекс також передбачав правила на випадок того, якщо строк договору оренди земельної ділянки сплив, а сторони не виявили волі щодо

його припинення і орендар продовжує користуватися. В цьому випадку зважаючи на те, що земельні ділянки дають плоди раз на рік, ..., вважалося, що наймання земельної ділянки поновлюється на один рік (ст. 248) [40, с. 409].

На поч. XX ст. правове регулювання орендних відносин зазнало суттєвих змін. Це перш за все було пов'язано із геополітичними змінами в Україні. Створення Української Народної Республіки та схвалення Центральною Радою 18 січня 1918 року Земельного Закону, що скасовував у межах України право власності на землю і оголошував її добром Республіки [56, с. 2], припинило дію земельного законодавства Російської імперії в Україні. Та все ж Земельний Закон, що виходив із засад 3-го Універсалу Центральної Ради від 7 листопада 1917 р., не вирішив багатьох питань щодо можливих форм господарювання на землі, у тому числі й питання подальшого існування орендної форми землекористування. Доля оренди вирішувалась вже в законодавстві наступних років, що діяло у нових політичних умовах.

1917 – 1930 - етап «трудової» оренди. 2 квітня 1922 р. було прийнято резолюцію XI з'їзду РКП (б) «Про роботу на селі», де вперше йшлося про дозвіл оренди. У резолюції „Про роботу на селі» XI з'їздом РКП(б), що відбувся навесні 1922 р., було рекомендовано всім партійним працівникам не обмежувати земельну реформу формальностями і провести в життя рішення з'їзду Рад.

Згідно із згаданою рекомендацією 11 квітня 1922 р. ВУЦВК і РІЖ УРСР прийняли Декрет „Про надання незаможним селянським господарствам права тимчасової переуступки користування своєю надільною землею», що дозволяв земельну оренду і найману працю на Україні. За цим Декретом передача земель в оренду була дозволена лише трудовим господарствам тимчасово ослабленим внаслідок стихійного лиха, за браком робочих рук (через смерть працездатного члена сім'ї, призов у зв'язку з мобілізацією, переселенням тощо), реманенту і худоби.

Тобто чітко визначалось коло орендодавців. Декрет визначив і коло орендарів: щоб позбавити можливості отримання нетрудового прибутку, передавати землю в оренду дозволялося лише землеробським господарствам. За цим актом ніхто не міг отримати в оренду землі більше, ніж у змозі обробляти її силами своєї родини. Суборенда категорично заборонялася [64, с. 15]. Таким чином, принцип трудової оренди чітко простежувався у цьому Декреті.

У радянський період приватну власність на землю було ліквідовано. Але в умовах існування дрібнотоварного селянського господарства необхідно було встановити порядок користування земельними ділянками. З цією метою в ст.4 Земельного кодексу УРСР 1922 р. закріплювалось, що право користування землями сільськогосподарського призначення з єдиного державного земельного фонду дається трудовим хліборобам, що створюють трудові господарства [30, с. 148].

Регулюванню правовідносин, що виникають з договору оренди землі було присвячено Розділ 2 (ст.ст. 27-37) Земельного кодексу УРСР. Відносини по оренді орної землі оформлялися договором, умови якого були нормативно закріплені. Ним визначали: обставини, за яких можлива оренда, предмет угоди, сторони і їх правоможності, оформлення договору, винагорода, відповідальність сторін за допущені порушення, контроль уповноважених органів за дотриманням сторонами умов договору [17, с. 357].

Здавати землю в оренду не було дозволено тим господарствам, які мали нетрудові джерела прибутків, та тим, що переходили до нетрудових занять. Якщо перехід господарства до нетрудової праці відбувся вже після здачі ним землі в оренду, то здавець згідно з порядком розв'язання земельних спорів, позбавлявся всіх прав по договору оренди землі, які мали перейти до земельної громади [5, с. 100].

Оренда передбачалася на термін не довший ніж необхідно для проведення однієї сівозміни (ст. 28 ЗК УРСР). У виняткових випадках цей

термін продовжувався уповноваженим органом (райвиконкомом тощо). Договір оформлювався письмово й реєструвався у місцевій сільській раді або райвиконкомі, і тільки після реєстрації він набирав сили (ст. 32 ЗК УРСР). Передбачалась можливість суборенди. Орендар мав безпосередньо сам (подвір'ям) обробляти ділянку. За оренду орендодавець одержував винагороду грошима, продуктами або іншими послугами.

Слід зауважити, що оренда землі називалася трудовою. Під цим розумілось, що за договором оренди могло бути передано така кількість землі, які орендар самостійно своєю працею міг обробити, тобто без використання найманої праці (ст. 30 ЗК УРСР).

Сільська рада повинна була суворо перевіряти відповідність чинному законодавству угод земельної оренди та додаткових до них домовленостей і відмовляти в реєстрації тим з них, що були складені з порушенням законів, зокрема:

- а) якщо умови оренди були кабальними для маломісного селянства;
- б) якщо землю здавало в оренду куркульське господарство;
- в) якщо на здачу землі двору в оренду не було згоди більшості повноправних членів двору;
- г) якщо особа, яка орендувала землю не була трудовим землекористувачем (ст. 27 ЗК УРСР).

Якщо сторони ухилялися від реєстрації договорів оренди землі та додаткових до них угод, то на них за постановою райвиконкому накладався штраф, на здавця - розміром, що не перевищував пересічної річної орендної платні в даному районі, а на орендаря - розміром, що не перевищував триразового розміру пересічної орендної платні в даному районі. Орендований договір можна було достроково скасувати в разі порушення тією чи іншою стороною вимог відповідних статей ЗК або умов орендного договору чи додаткових до нього угод [5, с. 103].

Орендна угода мала бути складена у письмовій формі та занесена до спеціальної книги угод. За ЗК УРСР орендна угода набувала сили після

реєстрації її місцевим райвиконкомом, якщо в оренду здавалося більше половини всієї землі здавця та місцевою сільрадою, якщо в оренді перебувало менше цієї кількості. Відповідно в сільрадах повинні були реєструватись: подвірні списки членів дворів та їх домогосподарів по окремих земельних громадах; книги по реєстрації випадків оренди ділянок, площею менше половини всієї землі здавця. Книга по реєстрації оренди велась як показник законності оренди - лише зареєстрована у законному порядку оренда могла вважатися законною.

Згодом Земельний кодекс зазнав істотних змін, внесених Постановами ВУЦВК і РНК УСРР у вересні 1925 р. та червні 1927 р. Зміни стосувалися порядку розгляду земельних справ, розширення прав сільських Рад, трудової оренди землі, підсобної найманої праці в селянських господарствах, прав і обов'язків сільських товариств тощо. За постановою ВУЦВК і РНК УСРР від 27 липня 1927 р. був встановлений максимальний термін оренди - 12 років. Відповідною постановою від 30 травня 1928 р. термін оренди було зменшено до 6 років.

Після прийняття у 1928 р. загальносоюзних основ землекористування і землепорядження і завершення на початку 30-х років суцільної колективізації на селі Земельний кодекс у більшій частині втратив своє значення [61, с. 232].

Характерними ознаками цього періоду було: 1) короткостроковість оренди; 2) заборона використання найманої праці для обробітку землі; 3) обмежене коло орендарів та обсягів орендованої землі; 4) відсутність суборенди.

1930 – 1988 рр. - період повної заборони оренди землі. 6 квітня 1930 р. ВУЦВК і РНК УРСР прийняли постанову «Про заборону оренди землі і застосування найманої праці в індивідуальних господарствах у районах суцільної колективізації». У 1937 р оренда землі забороняється повністю і в категоричній формі: прийнято постанову ЦК ВК11(6) та РНУ СРСР «Про заборону передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення»

[12, с. 15]. З прийняттям цього документу відбулось остаточне припинення орендних договірних відносин.

З того часу заборона орендних відносин відображалась в основних законодавчих актах УРСР на протязі всього його існування. Зокрема, відповідно до ст. 169 Земельного кодексу УРСР купівля-продаж, застава, заповіт, дарування, оренда, самовільний обмін земельними ділянками та інші угоди, які в прямій або прихованій формі порушують право державної власності на землю визнавалися недійсними [59].

Громадяни були практично позбавлені можливості розпорядження земельними ділянками, у т.ч. шляхом надання третім особам зобов'язальних прав щодо користування ними. Як виключення, у певних випадках було передбачено можливість надання земельних ділянок у т.з. «вторинне землекористування» (ст.ст. 54, 112 та ін. ЗК УРСР 1970 р.).

Колгоспи, радгоспи, інші державні сільськогосподарські підприємства та організації, які не використовують тимчасово частину закріплених за ними сільськогосподарських угідь, можуть передавати ці угіддя в тимчасове користування колгоспам, радгоспам та іншим господарствам, що їх потребують, за рішенням виконавчого комітету районної Ради народних депутатів (ст. 54 ЗК УРСР). Аналогічне правило та порядок передачі були передбачені для земель промислових, транспортних, інших несільськогосподарських підприємств, організацій та установ (ст. 112 ЗК УРСР). Але така передача в користування не була жодним чином пов'язана з відносинами оренди.

Заборона оренди землі тривала аж до 1991-ого року, коли Земельний кодекс УРСР втратив чинність на підставі Постанови Верховної Ради УРСР № 562-XII від 18.12.1990 року «Про порядок введення в дію Земельного кодексу Української РСР» [150].

1988 – 1998 рр. – етап становлення ринкових орендних відносин землі. Уперше поняття «оренда землі» було знову закріплено лише в 1988 р в Законі СРСР «Про кооперацію в СРСР» [145] (п. 2 ст. 35) та Примірному

статуті колгоспу, прийнятому IV Всесоюзним з'їздом колгоспників (пункт 11) [127]. Цікаво зазначити про те, що в той же час у відповідності з ст. 169 ЗК УРСР укладення договору оренди вважалося недійсним. Таким чином, мало місце певна законодавча невідповідність нормативно-правових актів.

Указ Президії Верховної Ради СРСР «Про оренду та орендні відносини в СРСР» від 7 квітня 1989 р. [148] регулював орендні відносини в період завершення існування СРСР та в перші дні незалежності України. Зазначеним Указом передбачено, що в оренду, тобто строкове платне господарське користування, могли передаватися (окрім майна державного, кооперативного або іншого господарського підприємства тощо) земля й інші природні об'єкти.

Таким чином, використання землі як об'єкта цивільного обороту в Україні розпочалося саме з договору оренди земельної ділянки, і лише згодом земельна ділянка стала об'єктом таких договорів як купівля-продаж, міна, рента, договір простого товариства та ін.

Оренда землі застосовувалась у сільськогосподарському виробництві, промисловості, будівництві, на транспорті та в інших галузях народного господарства. Особам, які займались індивідуальною трудовою діяльністю в сільському господарстві (селянським господарствам), надавалися в оренду земельні ділянки, розміри яких установлювалися земельним законодавством союзних республік, з урахуванням можливості їх обробітку особистою працею членів селянського господарства [166, с. 95].

Строки оренди визначалися договором. При цьому оренда землі повинна мати довгостроковий характер - від п'яти до 50 років і на більш тривалий строк. При наданні землі та інших природних об'єктів в оренду їх первинним користувачем орендна плата надходила орендодавцеві в частині, яка покриває його витрати на утримання й покращення цих об'єктів, а також виробничу інфраструктуру, необхідну для задоволення

потреб орендаря. Решта орендної плати направляється як дохід районній (міській), районній у місті раді.

Як зазначає К.О.Дремлюга, виникнення нового правового інституту приватної власності на землю та відродження інституту оренди землі вимагали адекватного потребам суспільної практики правового регулювання [49, с. 137].

18 грудня 1990 року був прийнятий Земельний кодекс України [57]. Ще в період його розробки представниками аграрно-правової науки висловлювались обґрунтовані пропозиції про те, що земельно-орендні правовідносини повинні бути врегульовані саме кодифікованим нормативно-правовим актом земельного законодавства України, а не окремим законом [200, с. 139; 64, с. 15]. Проте зазначені наукові висновки не були враховані при прийнятті ЗК України.

17 березня 1993 р. Кабінет Міністрів України затвердив постанову №197 «Про форму договору на право тимчасового користування землею (у тому числі на умовах оренди)» [152], яким визначалась типова форма договору оренди земельної ділянки із значенням інформації про предмет, ціну, права та обов'язки сторін договору.

12 липня 1995 р. Президентом України прийнято Указ «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» [148]. Як зазначає З. Самчук-Колодяжна, цей указ дещо виходив за межі правового регулювання, передбачених ст. 8 ЗК України, оскільки розширював сферу договірних засад у земельно-правових відносинах. Зокрема, право на оренду земельної ділянки несільськогосподарського призначення могло бути продано, подаровано, успадковано, обміняно, заставлено або іншим законним способом відчужено чи передано відповідно до договору оренди земельної ділянки [166, с. 95].

Особливостями цього періоду було: 1) відсутність нормативного регулювання на рівні спеціального Закону; 2) суперечність положень

підзаконних нормативно-правових актів щодо оренди землі з нормами ЗК України; 3) суттєва частка в орендних відносинах договору оренди земельного паю; 4) закріплення суборенди землі.

23 квітня 1997 р. був прийнятий Указ Президента України №367/97 «Про оренду землі». Проте загалом правове регулювання орендних відносин відставало від потреб розвитку економіки України. Поступово в суспільстві сформувалася думка про доцільність розробки спеціального закону про оренду землі, в якому би були чітко врегульовані всі питання, пов'язані з регулюванням даного виду цивільно-правових відносин.

1998 - до сьогодні – етап сучасного регулювання орендних відносин. Закон України «Про оренду землі» був прийнятий в жовтні 1998 року [147]. Закон нормативно закріпив поняття оренди землі, тобто засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (ст. 1). Ним були також визначені об'єкти та суб'єкти земельно-орендних правовідносин. Детально врегульовано питання, пов'язані з договором оренди: його істотні умови (ст. 14), форма (ст. 13), порядок укладення (ст. 15) та державної реєстрації договору оренди земельної ділянки (ст. 18).

Деяку специфіку отримала оренда земель державної та комунальної форм власності. Відповідно до ч. 2. ст. 2 Закону відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підпртв, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

На виконання Закону «Про оренду землі» постановою Кабінету Міністрів України №2073 від 25 грудня 1998 р. було затверджено «Порядок державної реєстрації договорів оренди землі» [115]. Враховуючи

той факт, що відповідно до ст. 16 Закону «Про оренду землі» договір оренди не може набирати чинності до моменту його державної реєстрації, то саме з моменту набрання чинності зазначеним Порядком в Україні став можливим розвиток цивільно-правових орендних правовідносин на підставі Закону України «Про оренду землі».

1 січня 2004 року набрав чинності новий Цивільний кодекс України. Договору найму в ньому присвячено ст.ст. 759-786. ЦК України містить в основному норми загального характеру щодо договору найму (оренди), таким чином визначаючи лише основи орендних відносин. Договору оренди земельної ділянки присвячено § 3 глави 58, в якому міститься лише дефініція договору оренди земельної ділянки.

У 2008 р. Верховна Рада України ухвалила Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» [130]. Цим законом до ЗК України було внесено зміни, згідно з якими право оренди може бути відчужене. У зв'язку з існуванням значного масиву нормативно-правових актів, які регулювали одні і ті самі ж правовідносини мала місце конкуренція правових норм. Тому через рік Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» [132] із ГК України було виключено ст. 290, яка визначала особливості оренди землі у сфері господарювання. Відповідно до змісту згаданої норми оренда земельної ділянки без договору, укладеного в письмовій формі, посвідченого нотаріально та зареєстрованого в установленому законом порядку, не допускалася. Як зазначається в літературі, по-перше, норма цієї статті суперечила положенням земельного законодавства, що ускладнювало їх застосування. По-друге, існування цієї норми не відповідало «задекларованому» в ч. 1 ст. 4 ГК України положенню, що цим Кодексом земельні відносини не регулюються» [190].

Крім того, КСУ виніс Рішення №31-рп/2009 від 10 грудня 2009 року щодо офіційного тлумачення положень статей 177, 760, ч. 2 ст. 777 ЦК України (справа про переважне право наймача на придбання військового

майна). Хоча згадане Рішення стосувалося перш за все оренди військового майна, висновки, викладені у ньому, мають важливе значення для з'ясування юридичної сили нормативно-правових актів при регулюванні земельних орендних відносин.

КСУ зазначив, що основним актом цивільного законодавства України є Кодекс; актами цивільного законодавства визнаються також інші закони України, які приймаються відповідно до Конституції України та Кодексу (ч. 2 ст. 4 Кодексу). КСУ вважає, що інші закони, передбачені частиною третьою статті 760 Кодексу, повинні прийматися і діяти за правилами, встановленими статтею 4 Кодексу.

КСУ виходить з того, що співвідношення між нормами Кодексу і законів, які регулюють особливості найму (оренди) окремих видів майна, полягає в тому, що норми цих законів тією чи іншою мірою встановлюють правовий механізм реалізації відповідної норми Кодексу або передбачають додаткові умови її реалізації, або виключають застосування норм Кодексу, якщо це прямо передбачено ними чи випливає з їхнього змісту [161]. Такий висновок ґрунтується на правовій позиції КСУ, висловленій у Рішенні від 1 липня 1998 року N 9-рп/98 у справі щодо приватизації державного майна, стосовно угод приватизації, визнаних "особливими договорами купівлі-продажу державного майна, на які поширюються також відповідні норми цивільного законодавства про угоди, якщо інше не випливає із законодавства про приватизацію" [157].

Вагоме значення мало прийняття Закону України № 191-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляції)», який набрав чинності 05 квітня 2015 року, яким були внесені суттєві зміни до положень про порядок укладення та поновлення договору, скорочено перелік істотних умов договору оренди земельної ділянки. Встановлено грошову та натуральну форми розрахунків за оренду земель державної власності. Для порівняння за

старою редакцією Закону сторони могли визначити можливість проведення розрахунків як у грошовій, так у натуральній та відробітковій формах. Відтепер Закон визначає, що: «орендна плата справляється у грошовій формі. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати» (ст. 22 Закону України «Про оренду землі»).

Змінено положення Закону щодо передачі об'єкта оренди. Якщо раніше вказаний Закон вимагав оформлення акту приймання-передачі, то відтепер земельна ділянка вважається переданою в оренду з моменту державної реєстрації права оренди.

Таким чином, станом на сьогодні у відповідності до ч. 1 ст. 2 Закону України «Про оренду землі» відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Законом України «Про оренду землі», Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, а також частково іншими законами України, нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також Типовим договором оренди землі. Особливостями даного етапу розвитку орендних відносин є: 1) нормативне закріплення орендних правовідносин на рівні окремого спеціального Закону; 2) суттєве дерегулювання орендних відносин; 3) подальше закріплення ринкових принципів функціонування ринку використання землі (зокрема, шляхом скасування відробіткової форми орендної плати, тощо); 4) закріплення можливості відчуження права оренди; 5) становлення державної реєстрації договорів оренди, а згодом державної реєстрації права оренди.

1.2. Поняття та правова природа договору оренди земельної ділянки

Серед вчених правників протягом довгого часу точаться дискусії з приводу правової природи договору оренди земельної ділянки. Одні автори [18] стверджують, що договір оренди земельної ділянки має цивільно-правовий характер, інші ж вказують на земельно-правовий [191]. Тож доцільно зупинитися на цій правовій дискусії детальніше. Значна група авторів (Ц.В. Бичкова, Н.В. Ільків, Ф.М. Раянов, Н.І. Титова, М.В. Шульга) наголошує, що договір оренди земельної ділянки має земельно-правову природу, яка зумовлена специфікою його предмета — земельної ділянки, яка виступає важливою складовою екосистеми, невід'ємною частиною навколишнього середовища і за своєю природою не є майном в його цивільно-правовому розумінні [24, с. 97].

Ф. Раянов вважає, що договір майнового найму опосередковує лише відносини з приводу майна, що знаходиться в звичайному цивільно-правовому обороті. А предмет договору оренди землі значно ширший, так як він охоплює не тільки майнові, але і земельні відносини і має на меті в першу чергу опосередкування земельних відносин. У даній сфері договір майнового найму, на його думку, є неприйнятним [155, с. 32].

М.В.Шульга зазначає, що відносини у сфері орендного землекористування є предметом насамперед земельного законодавства, а цивільно-правові норми можуть застосовуватися до земельних відносин лише в тих випадках, коли ці відносини не врегульовані земельним законодавством, зауважуючи також на екологічному аспекті використання землі [200, с. 132]. Аналогічна думка обґрунтовується й Н.В.Ільницькою [64, с. 12].

Не можемо погодитися з вище згаданим аргументом про екологічну складову як визначальну для віднесення договору оренди до предмету виключно земельного права, зважаючи на наступну аргументацію. При

укладенні договорів оренди промислового підприємства як єдиного майнового комплексу, договорів концесії (ст.ст. 1115-1129 ЦК України) також суттєву роль відіграє збереження навколишнього природного середовища. Але це не є підставою для включення даного договору до предмету екологічного права. Тому, не заперечуючи важливість врахування екологічних аспектів при використанні землі, вважаємо, це не може бути визначальним при визначенні галузі права, яка є пріоритетною для застосування до даних відносин, а лише визначає необхідність додаткового врахування норм інших галузей права: земельного, природо-ресурсного, водного тощо.

Прихильники виключно земельно-правової природи землі аргументують свою позицію тим, що земля не наділена ознаками, що характеризують товар у загальноприйнятому розумінні: вона не наділена споживчою вартістю, хоч і має визначену цінність для суспільства, задовольняючи різноманітні потреби як суспільства в цілому, так і окремих його суб'єктів [200, с. 20]. Але видається, така позиція виключно аргументується на аналізі предмету договору, не враховуючи усіх інших аспектів договору оренди землі, які мають зобов'язальну, а, отже, цивільно-правову природу.

Н.В.Ільків підтримує думку радянських вчених М.С. Ліпецкера і Б.В. Єрофєєва про необхідність відмежування договорів оренди земель і договорів майнового найму та визнання договору оренди землі інститутом земельного права, аргументуючи це тим, що договір оренди землі є тільки підставою конкретних земельних правовідносин і лише у тому випадку, якщо він заснований на відповідному законодавчому чи адміністративному акті, що встановлює такий порядок виникнення вказаних у договорах конкретних земельних правовідносин, і укладений сторонами в порядку, визначеному у законі [87, с. 115].

Змушені не погодитися з даною позицією. Таке розуміння договору було придатним та відповідало реаліям в період соціалістичних цивільно-

правових відносин. На той час для виникнення більшості цивільно-правових відносин була необхідність прийняття певного адміністративного акту. Але в сучасних ринкових умовах цивільно-правові відносини оренди землі виникають на підставі простого волевиявлення сторін і прийняття жодного адміністративного акту не вимагається. Виняток становить лише оренда землі державної та комунальної власності. Але дана особливість зумовлена не специфікою об'єкта оренди, а особливостями форми власності на земельну ділянку та суб'єктного складу даного договору. А саме йде мова про те, що власником землі виступає український народ.

До речі, щодо договорів оренди земельних ділянок державної та комунальної власності навіть висловлюється думка про адміністративно-правову природу договору оренди, зважаючи на податкову сутність орендної плати за землю [186, с. 27]. Дана позиція ґрунтується на рішенні КСУ № 10-рп/2010 від 1 квітня 2010 року справі за конституційним поданням Вищого арбітражного суду України щодо офіційного тлумачення положень ч. 1 ст. 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» ст. 12 ЗК України та п. 1 ч. 1 ст. 17 Кодексу адміністративного судочинства України. Згідно з Рішенням КСУ, *положення* пунктів «а», «б», «в», «г» ст. 12 ЗК України щодо повноважень сільських, селищних, міських рад *розпоряджатися* землями територіальних громад, передавати земельні ділянки комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб, надавати земельні ділянки у *користування* із земель комунальної власності, вилучати земельні ділянки із земель комунальної власності треба розуміти так, що, вирішуючи такі питання, ці ради діють як суб'єкти владних повноважень [160, с. 27].

Вважаємо думку про адміністративно-правову природу договору оренди земельної ділянки недостатньо обґрунтованою. В Рішенні КСУ йде мова про повноваження щодо передачі землі в користування. Такі дії оформлюються адміністративним актом – рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради. У випадку підписання договору оренди земельної

ділянки місцева рада діє як рівноправний суб'єкт цивільно-правових відносин. Між сторонами такого договору відсутні правовідносини підпорядкування, правовідносини владного характеру. Сторони договору оренди земельної ділянки користуються свободою договору, для договірних відносин застосовується Типовий договір оренди земельної ділянки.

К.О.Дремлюга підтримує земельно-правову природу оренди землі, мотивуючи свою позицію тим, що і в Цивільному, і в Господарському кодексах України вміщено лише по одній статті (ст.792 ЦК України, ст.290 ГК України), спеціально призначеній для регулювання орендних відносин землі. При чому й вони – бланкетного характеру [49, с. 52]. Схожа за своєю суттю і думка С.А. Голосової, яка зазначає, що оренда майна – категорія лише цивільного права, у той час як оренда земельних ділянок стосується використання особливого об'єкта економічного обороту, що впливає на основи життя і діяльності народів, що проживають на відповідній території, тому регулюється також і спеціальними нормами земельного права [39, с. 20].

Змушені не погодитися з такою аргументацією згаданого автора. Точка зору про земельно-правовий характер оренди землі лише на тій підставі, що в ГК України та ЦК України містяться лише по одній правовій нормі, не може бути достатньою підставою для висновків про земельно-правову природу договору оренди земельної ділянки. Це лише характеризує дані кодекси як дійсно базові правові акти, які визначають засадничі положення договору оренди земельної ділянки, визначають його місце в системі поіменованих договорів. Наприклад, на рівні окремого закону встановлюється порядок врегулювання правовідносин за участю іноземного елемента (Закон України «Про міжнародне приватне право»). Законом України «Про авторське право та суміжні права» регулюються правовідносини щодо інтелектуальної власності. Але практично ніхто не ставить під сумнів, що право інтелектуальної власності є лише підгалуззю

цивільного права. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» регулює цивільно-правові відносини, пов'язані з передачею в оренду майна державних підприємств, установ та організацій, підприємств, заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим або перебуває у комунальній власності (далі - підприємства), їх структурних підрозділів та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває в державній та комунальній власності (ст. 1). Договір оренди державного чи комунального майна є цивільно-правовим. Тому, вважаємо, наявність окремого спеціального закону не дає підстав для висловлення думки про іншу, ніж цивільно-правову природу того чи іншого правового інституту.

Одним із прихильників земельно-правової природи оренди земельної ділянки зазначається, що цивільне право повинно регулювати суспільні відносини, об'єктом яких є земля як нерухоме майно. До сфери дії земельного права необхідно віднести регулювання суспільних відносин, об'єктом яких є земля як головне національне багатство та природний ресурс. Роль ЦК України при регулюванні договору оренди набуде правове значення тільки після розмежування норм Земельного та Цивільного кодексів, а також одночасного визначення в ЗК України випадків, що допускають дане регулювання [32, с. 144]. Тобто даний автор пропонує встановити пріоритет норм ЗК України над ЦК України щодо регулювання класичного цивільного правового інституту – договору. Вважаємо, таку позицію неприйнятною. Регулювання договору оренди в ЦК України - це не лише норма ст. 792, алей цілий пласт норм пов'язаних із правочином, зобов'язанням, укладенням, виконанням та припиненням договору, забезпеченням зобов'язання та відповідальності за невиконання договору закріплених в ст. ст. 509-654 ЦК України. Встановлення переважаючої ролі ЗК України в регулюванні договору оренди земельної ділянки призведе до збільшення спорів пов'язаних з орендними правовідносинами на землю.

Також один із аргументів прихильників земельно-правової природи договору оренди полягає в незмінності цільового призначення земельної ділянки, що є однією із вимог земельного законодавства. Але й з цим аргументом не можемо погодитися. При укладенні договору оренди квартири сторони договору також зазначають про неможливість зміни цільового призначення, наприклад, використання житлового приміщення як офісне приміщення. Та навіть якщо сторони про це не зазначили, така зміна цільового призначення заборонена законом. Тому незмінність цільового призначення земельної ділянки – це лише один із видів обмежень договірної свободи наряду з іншими, які закріплені в цивільному законодавстві з метою захисту суспільних інтересів та публічного порядку.

Деякі вчені акцентують увагу на поєднанні цивільно-правової та земельно-правової складових у договорах оренди землі. На їх думку, аналіз нормативно-правових актів, які регулюють орендні земельні відносини, показує, що договір оренди земельної ділянки має ознаки і цивільно-правового, і земельно-правового договору. Тому загальні положення про договір оренди регулюються цивільним законодавством, а особливості передачі в оренду земельних ділянок — земельним [187, с. 395]. Є.О.Суханов пропонує до інститутів цивільного (приватного) права відносити право власності та інші речові права на землю, операції з земельними ділянками і спадкування земельних ділянок, а до земельних — обмеження розмірів земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, забезпечення цільового призначення та раціонального використання земельних ділянок, визначення категорій земель та їх облік [174, с. 49-50]. Перекликається із зазначеними точками зору і позиція ВГСУ, в якій зазначається, що з урахуванням положень статті 3 ЗК України правове регулювання відносин, пов'язаних з орендою земельних ділянок, здійснюється спеціальним земельним законодавством, а договір оренди земельної ділянки не є тотожним зобов'язанням найму, визначеним у ЦК України (п. 2.9) [137].

Інша група авторів обстоює цивільно-правову природу договору оренди землі. В.Я. Романів, аналізуючи договір оренди земельної ділянки в своєму дисертаційному дослідженні, вважає, що майнові відносини, що виникають у зв'язку з правом власності чи іншими речовими правами на земельну ділянку, укладенням правочинів щодо неї, повинні регулюватися нормами цивільного законодавства. Натомість, відносини, що виникають з приводу планування, контролю за використанням земельних ділянок, їх охороною, є земельними та повинні регулюватися нормами земельного законодавства. Автор акцентує увагу на цивільно-правовій природі договору оренди земельної ділянки, зазначаючи, що норми, які регулюють майнові відносини щодо цивільно-правового обігу земельних ділянок та закріплені в ЗК України, є нормами цивільного законодавства, які повинні відповідати нормам ЦК України, а не вступати з ними у суперечність [157, с. 56].

А.Г. Брунь, обстоюючи позицію, за якою договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є цивільно-правовим різновидом договору майнового найму, виділяє такі його характерні риси: 1) договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є підприємницьким договором; 2) суб'єктами договору (орендарем) можуть бути особи, які є суб'єктами підприємницької діяльності та мають досвід роботи у сільському господарстві; 3) спеціальний предмет - земельна ділянка, яка може бути використана тільки за цільовим призначенням; 4) державна реєстрація договору; 5) ефективне використання земельної ділянки є зобов'язанням орендаря [17, с. 15].

На думку І.В. Борщевського, предметом регулювання цивільного законодавства повинні бути відносини, які виникають безпосередньо між сторонами договору найму (оренди) з питань істотних умов договору, передачі земельної ділянки, сплати орендної плати та припинення договору. Земельним законодавством повинні встановлюватись особливі умови надання у найм (оренду) земельних ділянок, використання землі,

збереження її стану та відповідальності за порушення цих умов, тобто визначення особливих обов'язків сторін договору щодо дотримання цих умов [16, с. 12].

В.В. Велегжаніна вважає, що договір найму (оренди) земельної ділянки відноситься до видів цивільного договору найму (оренди), а тому до відносин, не врегульованих спеціальними нормами, мають застосовуватись як загальні положення ЦК України щодо договорів, так і спеціальні – щодо договорів найму (оренди) [24, с. 97].

Слушною є думка О.В. Готової про те, що цивільне право повинно регулювати суспільні відносини, об'єктом яких є земля як нерухоме майно. До сфери дії земельного права необхідно віднести регулювання суспільних відносин, об'єктом яких є земля як головне національне багатство та природний ресурс [31, с. 5].

На нашу думку, орендні правовідносини, що виникають на підставі договору оренди землі, - це, в першу чергу, правовідносини щодо використання землі, отримання її корисних властивостей з метою отримання майнового зиску. Тож і повинні вони входити саме до предмету цивільного права.

Ряд авторів (Ю.Г. Басін, А.Г. Брунь, В.С. Мартем'янов) стверджує, що договір оренди земельної ділянки є цивільно-правовим договором, різновидом договору майнового найму, обґрунтовуючи це тим, що законом дозволено короткострокове користування природними ресурсами, що характерно для майнового найму [8, с. 56; 89, с. 133; 76, с. 245; 13, с. 17]. Н.В. Ільків заперечує таку позицію, виходячи з того, що хоча аналіз чинного земельного законодавства передбачає довгостроковий характер договору оренди земельної ділянки (максимальний термін не може перевищувати 50 років), але поряд з цим із змісту ст. 763 ЦК України випливає, що за загальним правилом для найму (оренди) майна граничного строку не встановлено [62, с. 16].

Вважаємо такі заперечення недостатньо аргументованими, оскільки наявність обмеження щодо строку оренди землі є лише одним із проявів захисту слабшої сторони (у випадку орендодавця – приватної особи) чи інтересів держави та українського народу (у випадку орендодавця – органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади).

Таким чином, підсумовуючи аргументи представників різних наукових шкіл з галузей цивільного, земельного та аграрного права, вважаємо, що оренда земельної ділянки є, перш за все, цивільно-правовим інститутом і предметом регулювання цивільного права, виходячи з наступного: 1) метою сторін в договорі оренди земельної ділянки є використання землі з метою отримання прибутку чи задоволення інших майнових потреб; 2) земельні ділянки є об'єктами цивільних прав.

Наступним питанням, видається, повинно бути з'ясування особливостей договору оренди земельної ділянки, визначення його дефініції шляхом аналізу ознак цієї договірної конструкції та перш за все тлумачення нормативного регулювання.

В більшості договорів оренди (найму) закріплених в ЦК України вживається формулювання «зобов'язується передати майно в користування», яка залишається базовим у визначеннях більшості договорів, за якими майно передається в користування. У визначенні оренди і договору оренди земельної ділянки використовується словосполучення «володіння і користування».

Відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон) оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності» [147]. Аналогічне положення містить ч. 1 ст. 93 ЗК України.

Відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦК України за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві

земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату.

Ідентичну за змістом дефініцію містить стаття 13 Закону України «Про оренду землі», яка визначає договір оренди землі як договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства» (ст. 13).

На думку Ж.Л. Чорної, положення ЦК України та ЗК України щодо поняття договору оренди земельної ділянки дещо відрізняються. Найбільш влучним, на її думку, є визначення договору, яке міститься у Законі України «Про оренду землі» [193, с. 53]. Щоправда, обґрунтування, чому саме, на думку автора, остання дефініція є найбільш вдала, автор не наводить. На думку А.М. Мірошніченка, слід розмежовувати поняття найму (оренди) земельної ділянки у розумінні глави 58 ЦК України, зокрема, ст.792 ЦК України, з одного боку, та оренди землі (земельної ділянки) у розумінні Закону України «Про оренду землі» та ЗК України, з іншого [97, с. 79]. Позиції науковців видаються недостатньо обґрунтованими, оскільки неминуче призведуть на практиці до колізій, пов'язаних із проблемою вибору законодавства. При виборі закону, який регулює конкретні цивільні правовідносини, слід виходити із змісту цих цивільних правовідносин, а не керуватися бажанням сторін стосовно вибору закону. Розмежування найму (оренди) земельної ділянки у розумінні глави 58 ЦК України та оренди землі (земельної ділянки) у розумінні Закону України «Про оренду землі» та ЗК України, вважаємо, позбавленим практичної доцільності.

В.І. Андрейцев зазначає, що договір оренди земельної ділянки є „угодою, за якою орендодавець передає за плату на певний строк конкретні природні ресурси (їх частину), а орендар зобов'язаний тимчасово користуватися ними, сплачувати орендну плату, виконувати інші умови

договору» [2, с. 83]. Висловлюється також думка, що договір оренди земельної ділянки є юридично оформлена у встановленому законом порядку угода власника з невластником земельної ділянки, майнових та інших об'єктів про тимчасове і оплатне їх використання на погоджених умовах і взаємних зобов'язаннях.

І.В.Кошкалда дає визначення оренди землі «як форми реалізації приватної форми власності на землю» [73, с. 5]. Видається, така думка не в повній мірі відображає увесь зміст орендних правовідносин. Адже оренда землі може існувати і за інших форм власності на землю, зокрема, держава може виступати як орендодавцем, так і орендарем землі.

На думку М.В. Шульги, договір оренди земельної ділянки - це юридично оформлена у встановленому законом порядку двостороння угода, за якою орендодавець передає орендареві земельну ділянку у тимчасове оплатне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки і спрямовані на забезпечення відповідного виду діяльності за умови раціональності землекористування і охорони земель як з боку орендаря, так і з боку держави, та на інших погоджених умовах [52, с. 138].

Як бачимо, дефініції вище згаданих вчених суттєво різняться між собою за змістом. На нашу думку, при визначенні договору оренди землі слід враховувати й те, що право оренди може бути відчужене. Внаслідок цього фактично відбуватиметься заміна сторін у зобов'язанні. А тому типово визначення договору оренди речі як договору, за яким річ передається на визначений строк є таким, яке недостатньою мірою відображає весь зміст даного договору.

По-перше, орендодавець у фізичному розумінні не передає земельну ділянку, як це відбувається, наприклад, при передачі автомобіля чи іншої рухомої речі. Фактично відбувається лише передача права володіння та користування на платній основі без фізичного перенесення даного об'єкту цивільних прав.

По-друге, слід враховувати, що право оренди землі є відчужуваним. Таким чином, орендар набуває можливості вільно розпоряджатися правом оренди з можливістю його продажу та вчинення інших цивільно-правових правочинів щодо цього права.

Відмітною характеристикою договору оренди землі є й те, що орендар не може змінювати цільового призначення орендованої земельної ділянки на відміну від інших об'єктів оренди (автомобіль чи навіть інші об'єкти нерухомості). В договорах оренди автомобіля сторони на власний розсуд можуть зазначити або не зазначити цільове призначення об'єкту оренди, оскільки імперативних норм законодавства щодо цього немає.

Таким чином, *договір оренди земельної ділянки* – це двосторонній правочин, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження права користування відповідно до її цільового призначення.

Ознаки договору оренди земельної ділянки. Серед ознак договору оренди землі вченими виділяються наступні:

1) предмет - земельна ділянка, яка є невід'ємною і головною складовою довкілля, основним національним багатством та водночас нерухомим майном;

2) за договором оренди земельної ділянки задовольняються не будь-які потреби орендаря, а лише ті, які відповідають цільовому призначенню орендованої земельної ділянки;

3) договір оренди земельної ділянки є двостороннім, оскільки кожна зі сторін цього договору (орендар та орендодавець) має права та відповідні обов'язки перед іншою стороною;

4) зазначений договір належить до строкових договорів. Так, відповідно до ст. 16 Закону України «Про оренду землі» строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. При передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення

товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою. При передачі в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або на її частині;

5) відповідно до ст. 15 Закону України «Про оренду землі» невід'ємною частиною договору оренди землі є акт приймання-передачі об'єкта оренди. Зазначене положення чинного законодавства дозволяє віднести договір оренди земельної ділянки до реальних договорів, оскільки він вважається укладеним з моменту передачі земельної ділянки, що засвідчується складанням акта її приймання-передачі;

6) договір оренди земельної ділянки є оплатним договором; так, істотною умовою договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;

7) за договором оренди земельної ділянки орендар набуває право володіння і користування земельною ділянкою;

8) договір оренди земельної ділянки має письмову форму та підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому чинним законодавством;

9) договір оренди земельної ділянки може бути нотаріально посвідчений за бажанням однієї зі сторін;

10) зазначений договір є правовою підставою виникнення в особи права орендного землекористування;

11) укладений в установленій формі та зареєстрований договір оренди землі є документом, що посвідчує право орендного землекористування;

12) договір оренди земельної ділянки укладається відповідно до затвердженого Типового договору оренди землі [187, с. 657].

Видається, що в наведеному переліку ознак змішано як ті риси договору оренди земельної ділянки, які є визначальними для даного виду договору, так і ті особливості договору, які загалом відображають динаміку договору оренди землі, правовий статус землі.

Слід поставитися критично до деяких ознак наведених вище. Деякі з них не є визначальними для договору оренди землі. Йде мова, зокрема, про письмову форму договору, оскільки законодавством також допускається нотаріальне посвідчення даного договору. Ряд ознак (наприклад, необхідність обов'язкового підписання акту приймання-передачі) є застарілими, оскільки базуються на старій редакції Закону України «Про оренду землі».

Крім того, виглядає дещо суперечливою думка автора про те, що договір оренди земельної ділянки відноситься до реальних договорів у зв'язку з необхідністю підписання акту приймання-передачі земельної ділянки. Підписання акту приймання-передачі не є визначальним при характеристиці даного договору як консенсуального чи реального. Підписання акту приймання-передачі певної речі є звичним явищем для договорів, які завжди відносились до консенсуальних. Їх підписання хоча й не є обов'язковим, часто полегшує ведення бухгалтерського обліку на підприємстві або ж ним сторони підтверджують, що не мають претензій одна до одної.

Консенсуальні договори - це договори, які вважаються укладеними з моменту досягнення угоди зі всіх істотних умов у формі, необхідній за законом. Саме такі вимоги ставляться в Законі України «Про оренду земельної ділянки». Підписання акту приймання-передачі після внесення змін до ст. 15 на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу

(дерегуляція)» на сьогодні не є обов'язковим. Тому, вважаємо, договір оренди земельної ділянки відноситься саме до консенсуальних договорів.

Вказівка на те, що договір укладається у відповідності до типового договору оренди землі, також не є на сьогодні дефінітивною для договору оренди. Про обов'язковість укладення договору на основі типового зазначається в ГК України. Але останній є лише обов'язковим для застосування суб'єктами господарювання. Договірні відносини між фізичними особами регулюються нормами цивільного та земельного права, якими такої необхідності не передбачено.

Ознака щодо нотаріального посвідчення, видається, також не може розглядатися як понятійноутворююча, оскільки нотаріальне засвідчення здійснюється за бажанням сторони, тобто не є обов'язковим.

Крім того, автор змішав юридичні ознаки договору (консенсуальний чи реальний характер, оплатність чи безоплатність договору, тощо) з ознаками, які є характерними виключно для договору оренди земельної ділянки і не притаманні іншим договорам оренди та навіть іншим договорам оренди нерухомого майна.

Тому вважаємо, слід розділяти юридичні ознаки та спеціальні ознаки договору оренди землі. На нашу думку, юридичними ознаками договору оренди земельної ділянки є: 1) платність; 2) строковість; 3) консенсуальність; 4) двосторонність.

До спеціальних ознак договору оренди землі слід, на нашу думку, віднести:

- 1) особливий предмет – земельна ділянка;
- 2) міжгалузевий характер правового регулювання (нормами цивільного, земельного та частково податкового права);
- 3) використання земельної ділянки виключно у відповідності з її цільовим призначенням;
- 4) встановлення мінімального строку оренди для певних категорій земель;

- 5) можливість відчуження права оренди земельної ділянки;
- 6) необхідність дотримання спеціальної процедури - державної реєстрації права оренди земельної ділянки.

Вище було розглянуто ознаки договору оренди земельної ділянки в цілому. Окремі види договорів оренди земельної ділянки мають свої особливості. Варто зупинитися на договорі оренди земельної ділянки державної та комунальної форми власності, зважаючи на їх особливу поширеність в цивільному обороті.

В даному виді договору орендодавця представляє сільська, селищна, міська рада, місцева рада чи орган виконавчої влади. При чому для укладення договору необхідним є прийняття відповідного рішення ради про передачу земельної ділянки в оренду. Своєю специфікою в договорах оренди земельної ділянки державної та комунальної форми власності характеризується порядок встановлення ціни в договорі та сплати орендної плати.

Забороняється передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів.

В ст. 8-1 Закону закріплюється ряд особливостей пов'язаних з відчуженням права оренди земельної ділянки державної та комунальної форми власності. Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім передбачених ч. 2 ст. 8 Закону випадків (ч. 1 ст. 8 Закону). Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Орендар, що має намір відчужити право оренди земельної ділянки за згодою орендодавця, подає особисто або надсилає рекомендованим листом орендодавцеві відповідну заяву. Орендодавець у місячний строк з дня отримання заяви письмово надає орендарю згоду на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивовану відмову в наданні такої згоди.

У разі якщо в установленій цією статтею строк орендодавець не надав згоди на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивованої відмови в її наданні, орендар може відчужувати право оренди земельної ділянки через десять робочих днів з дня закінчення цього строку.

Таким чином, особливостями договорів оренди землі державної та комунальної власності є: 1) спеціальний суб'єкт на боці орендодавця – сільська, селищна, міська рада, місцева рада чи орган виконавчої влади; 2) наявність спеціальної передумови для укладення договору оренди землі – рішення місцевої ради чи органу виконавчої влади про передачу землі в оренду; 3) регулювання орендної плати нормами публічного права (а саме податкового); 4) встановлення мінімального строку оренди землі; 5) розрахунок орендної плати виключно в грошовій формі; 6) неможливість відчуження права оренди земельної ділянки за деякими винятками; 7) неможливість відчуження земельної ділянки без згоди орендаря.

Види договорів оренди земельної ділянки. Аналізуючи природу договору оренди землі слід також розглянути його види. В науковій літературі є поширеною така класифікація договорів оренди землі:

- за специфікою правового статусу сторін можна виділити договори оренди землі, укладені між юридичними особами, фізичними особами, фізичною та юридичною особою, органом державної влади та фізичною (юридичною) особою, органом місцевого самоврядування та фізичною (юридичною) особою;

- за особливостями правового режиму предмета договору укладаються договори оренди земельних ділянок приватної власності, державної власності та комунальної власності;

- за категорією земель виділяють договори оренди земель сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;

- за строком договори оренди землі можна поділити на короткострокові - не більше 5 років, та довгострокові - не більше 50 років;

- за формою договори оренди землі можуть бути посвідчені нотаріально та не мати такого посвідчення, оскільки відповідно до ст. 14 Закону України «Про оренду землі» зазначений договір може бути посвідчений нотаріально за бажанням однієї зі сторін;

- за формами орендної плати договори оренди земельної ділянки можуть передбачати грошову, натуральну або відробіткову форми;

- залежно від мети використання орендованої земельної ділянки можна виділити договори оренди земельної ділянки для здійснення підприємницької діяльності (ведення фермерського господарства чи товарного сільськогосподарського виробництва, будівництва автозаправної станції чи готелю тощо) та для забезпечення особистих потреб (ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, будівництва жилого будинку тощо) [187, с. 661].

Слід зазначити, що деякі з вище поданих класифікацій договорів є дещо застарілими. По-перше, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» скасовано поділ на короткострокову (не більше 5 років) та

довгострокову оренду (не більше 50 років). Тому відповідний поділ є не актуальним на сьогодні.

По-друге, вище згаданим законом скасована відробіткова форма орендної плати. Тож поділ договорів оренди в залежності від форми орендної плати також потребує уточнення. Але, зважаючи на необхідність послідовності викладу матеріалу та структуру дисертаційного дослідження, вбачаємо за доцільне висловити власні авторські пропозиції відповідно у підрозділах 2.2. та 2.3. дисертації.

Сторони договору оренди земельної ділянки. У відповідності до ч. 6 ст. 93 ЗК України орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи [57]. Згідно ч. 1 ст. 4 Закону України «Про оренду землі» орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи [147].

Щодо суб'єктного складу орендарів та орендодавців законодавець не встановлює жодних обмежень за умови, що земельна ділянка перебуває у власності цих осіб або на праві користування та володіння.

Згідно ст. 5 ЗК України земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам (п. 3 ч. 2).

Проте в той же час, згідно норм ЗК України фізичні особи не у всіх випадках можуть бути орендарями. Як зазначається в літературі, останнім надати в користування (в тому числі на умовах оренди) дозволяється:

1. землі сільськогосподарського призначення - для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва (ст. 22 ЗК);

2. земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва - громадянам

України для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва (ст. 40 ЗК);

3. землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення – можливість оренди таких земель громадянами кодексом не визначається;

4. землі оздоровчого призначення - можливість оренди таких земель громадянами кодексом не визначається;

5. землі рекреаційного призначення - можливість оренди таких земель громадянами кодексом не визначається;

6. землі історико-культурного призначення - можливість оренди таких земель громадянами кодексом не визначається;

7. землі лісового фонду – згідно ст. 57 ЗК надаються в оренду тільки юридичним особам;

8. землі водного фонду (земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота та острови) - для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо (ст. 59 ЗК);

9. землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення - можливість оренди таких земель громадянами кодексом не визначається [192].

Варто критично поставитися до висновків згаданого автора. Землі всіх вище названих призначень, за деякими виключеннями, можуть передаватися у приватну власність (ст. ст. 22-77 ЗК України). Хоча законом не уточнюється про можливість передання у власність саме громадянам, але заборони теж не вказано. Таким чином, обмежень щодо категорії земель, які можуть передаватися в оренду громадянам України, немає.

Існують і інші випадки встановлення вимог до особи орендаря. Відповідно до ч.2 ст.18 Кодексу України про надра земельні ділянки для користування надрами, крім випадків, передбачених ст. 23 цього Кодексу, надаються користувачам надр після одержання ними спеціальних дозволів (ліцензій) на користування надрами чи гірничих відводів [69].

В ч. 1 Закону зазначається, що орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. З огляду на сказане, в науковій літературі зазначається, що редакційного уточнення потребує ч. 4 ст. 124 ЗК України, у якій замовчується про можливість уповноважених осіб бути орендодавцями земельних ділянок, адже, відповідно до цієї норми, передання в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між її власником і орендарем [65, с. 88].

На думку М.В. Коритника варто дозволити орендувати сільськогосподарську землю в разі наявності сільськогосподарської освіти, професійного досвіду не менше 3-х років та наявності програми ефективного використання орендованих земель [72, с. 257]. Змушені категорично не погодитися з такою позицією. Обмеження кола сторін договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є прямим обмеженням прав сторін та матиме дискримінаційний характер. Адже не завжди ефективний власник – це власник з певним видом освіти.

Аналізуючи положення Указу Президента України від 8.08.1995 р. «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» [151], А. Г. Брунь слушно зауважує, що «орендодавцями земельного паю можуть бути тільки громадяни, оскільки право власності на земельну частку (пай) мають особи, які працюють у недержавних колективних сільськогосподарських підприємствах и організаціях. ... Разом із працюючими членами, право на земельну частку (пай) мають і особи, які раніше працювали у вказаних

підприємствах і вийшли на пенсію, залишаючись їхніми членами відповідно до списку, що додається до акту про перехід землі у колективну власність» [17, с. 19].

Таким чином, орендодавцями земельної ділянки можуть бути як фізичні особи так і юридичні особи. Орендодавцями земельних часток (паїв) можуть бути тільки фізичні особи.

1.3. Відмежування договору оренди земельної ділянки від суміжних правових конструкцій

Вище були проаналізовані юридичні ознаки та особливості договору оренди земельної ділянки. З врахуванням результатів одержаних вище варто відмежувати договір оренди земельної ділянки від інших суміжних правових конструкцій. Дану частину дисертаційного дослідження варто розпочати із співвідношення договору оренди землі з договором оренди земельного паю.

Договір оренди земельного паю. В юридичній літературі зазначається, що предметом договору оренди можуть виступати тільки земельні ділянки, що мають встановлені межі та певне місце розташування [162, с. 15]. Змушені не погодитися з такою думкою, оскільки не враховується можливість укладення договору оренди земельного паю (частки), межі якого, як правило, в натурі не визначені.

Договір оренди земельної ділянки відрізняється від договору оренди земельної частки (паю), який має значне поширення у сільському господарстві України. Договір оренди земельної частки (паю) - це угода сторін, що передбачає переуступку права використання земельної частки (паю) іншій особі на умовах платності, зворотності, строковості з метою

формування і використання єдиного земельного масиву для задоволення інтересів орендодавця і орендаря [187, с. 397].

Характерні риси таких договорів закріплені в указах Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» [146] від 3 грудня 1999 р., «Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)» [133] від 15 грудня 1998 р., «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» [138] від 2 лютого 2002 р. та інших підзаконних нормативно-правових актах.

Земельна частка (пай) є правом на умовну земельну частку в гектарах з відповідною грошовою оцінкою без виділення у загальному масиві земель. Поняття «земельна частка (пай)» безпосередньо пов'язане з паюванням земель сільськогосподарського призначення, що належали власникам на праві колективної власності. Тому саме паювання цих земель розпочалося після прийняття 13 березня 1992 р. нової редакції ЗК України, яким була законодавчо закріплена колективна власність на землю. Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р. № 720 при паюванні земель було передбачено визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) [151]. Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 р. № 5 затверджено Типовий договір оренди земельної частки (паю) [143].

На початковому етапі з передачі земельних часток (паїв) в оренду ряд правознавців, вказуючи на юридичну алогічність оренди земельних

часток (паїв), висловилися проти укладення договорів їх оренди [168, с. 83; 78, с. 19]. Однак на законодавчому рівні правова можливість укладення договору оренди щодо паю була все ж закріплена [143; 141]. Уперше до земельного законодавства України поняття «земельна частка (пай)» було внесено Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва». Зокрема в п. 2 вищезазначеного нормативно-правового акта вказано на те, що організаціям землеустрою необхідно здійснити поділ земель, які передано у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі (на місцевості), а в пункті 3 закріплюється норма про те, що право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави.

Відповідно до абзацу другого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» громадяни - власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог цього Закону.

Реєстрація договорів оренди земельного паю здійснюється на підставі Постанови Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 №119 «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» [141]. Реєстрація договорів оренди паю проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю) (п. 2). Договір оренди реєструється у Книзі записів реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв), що ведеться за формою згідно з додатком. Датою реєстрації договору оренди є дата внесення відповідного запису до цієї Книги (п. 4).

Таким чином, процедура реєстрації договорів оренди земельного паю суттєво відрізняється від процедури реєстрації земельної ділянки, щодо якої оформлено право власності (різні нормативно-правова основа, уповноважений на реєстрацію орган, предмет реєстрації і т.д.).

Слід також зазначити, що при виділенні земельної частки паю в натурі (на місцевості) земельна ділянка, як правило, матиме чітко визначену площу, яка не співпадає з площею, зазначеною в умовних кадастрових гектарах у сертифікаті на право на земельну частку (пай).

Науковці зазначають, що договір оренди земельної частки (паю) – не те ж саме, що договір оренди земельної ділянки [48, с. 3; 113, с. 221; 263]. Так А. Брунь, досліджуючи договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, доходить висновку, що користування земельними ділянками та сертифікатами здійснюється, як правило, на основі двох самостійних угод, які за певних умов можуть інтегруватися в одне зобов'язання [19, с. 3]. На думку В. Носіка та Т. Коваленка, земельний пай – спеціальна юридична категорія, і її не можна ототожнювати з конкретною земельною частиною чи земельною ділянкою [105, с. 49].

Держкомзем України зазначив в листі «Щодо укладення договорів оренди земельної частки (паю) та оренди земельної ділянки» від 13.03.2001 № 14-17-2-Н1063/2960, що оренда земельної частки (паю) та оренда земельної ділянки за предметом є суттєво різними якісними відносинами [205]. У випадку оренди земельної частки (паю) встановлюються орендні відносини щодо права на земельну частку (пай), не визначену в натурі земельну ділянку, посвідчену сертифікатом.

Цікавою особливістю договору оренди земельного паю є й те, що йдеться не про володіння, користування та розпорядження конкретною земельною ділянкою, яку виділено на місцевості, а про право на земельну ділянку, адже сама ділянка перебувала в загальному масиві ділянок, що виділялися учасникам колективного сільськогосподарського підприємства.

Через те укладення такого договору можливо лише тоді, коли орендар узяв в оренду єдиний земельний масив, у складі якого знаходиться земельна ділянка. Отже, орендар користується єдиним земельним масивом, проте договір оренди земельної частки (паю) укладає з усіма особами, які мають право на земельні паї, що є в складі цього масиву [65, с. 120].

Слід також зазначити й ту особливість, що відповідно до ст. 761 ЦК України право передання майна в найм має власник речі або особа, яка має майнові права. Власник сертифікату, тобто орендодавець, за договором оренди земельної частки (паю), не має повноважень власника на земельну ділянку, стосовно якої фактично укладається договір. Отже, право власності та право на пай – різні правові категорії [168, с. 182]. Перше пов'язане з правом на річ, а друге передбачає лише саме право без відведення реальної земельної ділянки в натурі [17, с. 88]. Договір оренди земельної частки (паю) є нічим іншим, як договором оренди права на земельну частку (пай) [65, с. 123].

Таким чином, відмінність договору оренди земельної ділянки від договору оренди земельного паю полягає в наступному:

1) предметом договору оренди земельної ділянки є певний конкретизований об'єкт - нерухома річ, а предметом договору оренди паю є майнове право – право на земельну частку;

2) земельна ділянка має чіткі межі, місце розташування, кадастровий номер, які не притаманні земельному паю;

3) відмінний порядок реєстрації договору: договір оренди земельного паю підлягає державній реєстрації на відміну від договору оренди земельної ділянки;

4) право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації, а право оренди паю не реєструється.

Слід відмежувати також договір оренди земельної ділянки від договору про встановлення сервітуту (ст. 402 ЦК України), договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для

сільськогосподарських потреб (ст. 407 ЦК України) та договору суперфіцію (ст. 413 ЦК України).

Відповідно до ч. 1 ст. 407 ЦК України право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі - землекористувач). Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором і для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років (ст. 408 ЦК України). Згідно з ч. 2 ст. 402 ЦК України земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки.

Як бачимо, речові права на земельну ділянку на практиці опосередковуються укладенням певного договору.

Договір суперфіцію. Одним з показових прикладів складності відокремлення правовідносин, що виникають з договору оренди земельної ділянки, від правовідносин, що виникають на підставі суперфіцію, є судова справа за позовом виконавчого комітету Вінницької міської ради до ТОВ «А» про розірвання укладеного між сторонами договору оренди земельної ділянки. Сторони посилалися на різні правові норми, які, на їх думку, мали бути застосовані в даному випадку. Зокрема, виконавчий комітет Вінницької міської ради (позивач) наполягав на тому, що між ним та ТОВ «А» (відповідач) був укладений договір оренди земельної ділянки для будівництва адміністративної будівлі, тому, на його думку, до відносин, що виникли на підставі цього договору, повинні застосовуватися норми, які регулюють орендні відносини. Натомість відповідач вважав, що відносини мають бути врегульовані нормами, які визначають право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

Рішенням Господарського суду Вінницької області та постановою Житомирського апеляційного господарського суду позов задоволений, а договір оренди земельної ділянки розірваний. Натомість ВГСУ скасував постанову Житомирського апеляційного господарського суду та передав справу на повторний розгляд до суду першої інстанції. При цьому відзначив, що до даних відносин повинні застосовуватися норми, які регулюють право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), а саме: стаття 1021 ЗК та главою 34 ЦК України.

ВСУ відмінив постанову ВГСУ, а постанову Житомирського апеляційного господарського суду та рішення Господарського суду Вінницької області залишив в силі. Було встановлено, що між виконавчим комітетом Вінницької міської ради та ТОВ «А» виникли саме орендні правовідносини, а підставою для розірвання договору є використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, а не невикористання земельної ділянки для забудови впродовж трьох років підряд [25].

Вище згадана судова справа слугує показовим прикладом того, що іноді досить важко провести межу між орендою землі та суперфіцією. Суперфіцій належить до речових прав. Питання щодо природи права оренди земельної ділянки є дещо дискусійним, але це є предметом аналізу в підрозділі 2.1 даного дисертаційного дослідження. Тому з позицій природи права в даному підрозділі порівняння здійснювати недоцільно.

На думку Ч.Н.Азімова, право суперфіцію виникає з договору оренди земельної ділянки для забудови подібно до того, як право власності виникає на підставі окремих договорів (договір купівлі-продажу, договір міни, договір дарування і т. п.) [1, с. 110]. О. Фелів зазначає, що із чинного законодавства випливає, що єдиною кваліфікуючою відмінністю між суперфіцією та орендою [185, с. 7] можна визнати тільки одну: суперфіцій може бути наданий безстроково (ч. 4 ст. 413 ЦК), а оренда обмежена 50 роками. Щоправда автор не врахував змісту ч. 5 ст. 413 ЦК України, згідно

з якою строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років.

Згідно ст. 414 ч. 1 абз. 2 ЦК України власник ділянки може отримувати частку від доходу, якщо користувач (власник суперфіцію) збудує на ділянці промисловий об'єкт. Таке право власника земельної ділянки навряд чи можна вважати відмінною ознакою між суперфіцієм та орендою, оскільки сторонам договору оренди нічого не перешкоджає передбачити аналогічне право орендодавця.

В.М. Мартин та О.О. Михайленко відзначають, що законодавець не передбачив окремого договору суперфіцію, оскільки суперфіцій виникає з договору оренди земельної ділянки для забудови, а закріплене в законодавстві поняття «Договір суперфіцію» необхідно тлумачити як «право суперфіцію» [90, с. 65].

Д.В. Бусуйок, вважає, що право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникає на підставі окремого договору, який, хоча і не передбачений чинним законодавством, проте, враховуючи право сторін укласти договір, не передбачений актами цивільного законодавства, але відповідає його загальним принципам (частина 1 статті 6 ЦК України), за умови дотримання вимог ЗК та ЦК України, визнаватиметься дійсним [21, с. 103].

Таким чином, відмінність договору суперфіцію полягає в наступному:

1) за цільовим призначенням земельна ділянка передається в користування іншій особі виключно для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій);

2) необмеженість строку передачі в користування земельної ділянки приватної форми власності.

Договір концесії. Дискусійним також є можливість передачі земельної ділянки за договором концесії та його співвідношення з договором оренди земельної ділянки.

Між договором оренди та договором концесії є спільне те, що за обома даними договірними конструкціями можуть передаватися об'єкти комунальної та державної форми власності. Але щодо земельної ділянки є свої особливості.

На думку Н.В. Бондарчука, концесія земельної ділянки – це земельні правовідносини, пов'язані з наданням земельної ділянки для задоволення суспільних потреб та отримання прибутку на підставі договору, на платній і строковій основі уповноваженим органом виконавчої влади чи місцевого самоврядування юридичній або фізичній особі за умови взяття на себе концесіонером відповідних зобов'язань для реалізації суспільного інтересу [15, с. 151].

М.М. Бахуринська розуміє під концесією земельної ділянки сукупність правовідносин, змістом яких є надання вітчизняним або іноземним суб'єктам господарювання (концесіонерам) державою або територіальною громадою (концесієдавцем) на підставі договору виключного права на земельну ділянку для здійснення концесійної діяльності з метою задоволення суспільних потреб і отримання прибутку на платній та строковій основі, за умови взяття концесіонером на себе відповідних зобов'язань з реалізації суспільного інтересу, раціонального використання та охорони землі [10, с. 5].

Видається, обґрунтування земельної ділянки як об'єкту концесійної діяльності є лише штучним намаганням вивести правове регулювання використання землі за межі предмету цивільного права.

Відповідно до ч. 2 ст. 94 ЗК України види господарської діяльності, для яких можуть надаватися земельні ділянки у концесію, визначаються законом. На нашу думку, дане формулювання вжито не зовсім коректно. З аналізу Закону України «Про концесії» вбачається, що земельна ділянка в

концесію не передається. Законом України «Про концесії» закріплено перелік об'єктів, які можуть передаватися для здійснення концесійної діяльності. Об'єктами права державної чи комунальної власності, які надаються у концесію, є:

майно підприємств, їхніх структурних підрозділів, що є цілісними майновими комплексами або системою цілісних майнових комплексів, яке використовується для забезпечення завершеного циклу виробництва продукції (робіт, послуг) у сферах діяльності, що визначені частинами другою і третьою цієї статті;

об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, які можуть бути добудовані з метою їх використання для надання послуг по задоволенню громадських потреб у сферах діяльності, що визначені частинами другою та третьою цієї статті;

спеціально збудовані об'єкти відповідно до умов концесійного договору для задоволення громадських потреб у сферах діяльності, що визначені частинами другою та третьою цієї статті (ч. 4 ст. 3 Закону України «Про концесії»).

Земельної ділянки серед згаданих об'єктів немає. Більше того, відповідно до ч. 6 ст. 3 Закону України «Про концесії» у разі розташування об'єкта концесії на земельній ділянці державної або комунальної власності, повноваження щодо розпорядження якою здійснює концесіодавець, така земельна ділянка надається в оренду концесіонеру разом з об'єктом концесії на строк дії концесійного договору відповідно до Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» [144]. Тобто якщо щодо згаданих об'єктів укладається договір концесії, то щодо земельних ділянок, на яких вони знаходяться, чи передаються для їх обслуговування, укладається договір оренди. З нею повністю корелюється ч. 3 ст. 10 Закону: «якщо для здійснення концесійної діяльності необхідна земельна ділянка, договір оренди земельної ділянки додається до концесійного договору». Таким чином, концесійне землекористування

здійснюється на підставі окремого договору оренди земельної ділянки, що додається до концесійного договору.

З дефініції концесії, закріпленої в ГК України також впливає, що земельна ділянка не може бути об'єктом концесійної діяльності. Концесія - це надання з метою задоволення суспільних потреб уповноваженим органом державної влади чи органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі вітчизняним або іноземним суб'єктам господарювання (концесіонерам) права на створення (будівництво) та/або управління (експлуатацію) об'єктом концесії за умови взяття концесіонером на себе відповідних зобов'язань, майнової відповідальності і підприємницького ризику (ч. 1 ст. 406 ГК України). В даній правовій нормі йде мова про створення, управління, експлуатацію об'єктів концесії. Специфіка самих термінів показує на те, що йде мова про будівлі, споруди, цілісні майнові комплекси та мережі.

Таким чином, земельна ділянка в концесію не передається виходячи з наступних аргументів: 1) земельна ділянка не є об'єктом концесійної діяльності; 2) щодо земельної ділянки укладається договір оренди, а не договір концесії.

Щодо земельної ділянки укладається договір оренди земельної ділянки для здійснення концесійної діяльності або ж вона передається концесіонеру на іншому правовому титулі (право постійного користування, суперфіцій, тощо).

Зважаючи на вище викладене, вважаємо, слід змінити ч. 2 ст. 94 ЗК України та викласти її в такій редакції: *«Види господарської діяльності, для яких можуть надаватися в оренду земельні ділянки для здійснення концесійної діяльності, визначаються законом»*.

Договір суборенди. Законом закріплено право орендаря укласти договір суборенди. Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення,

якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (ч. 1 ст. 8 Закону).

Слід відрізнити суборенду від здійснення господарської діяльності за замовленням орендаря за іншими цивільно-правовими договорами (наприклад, договір підряду тощо) та від договору відчуження права оренди. Показовим є наступний приклад із судової практики.

Під час розгляду справи №208/2239/2012 за позовом Особа_1 до сільськогосподарського ТОВ «ЛАН» про розірвання договору оренди землі суд, при прийнятті рішення про задоволення позовних вимог, виходив з того, що належна позивачу земельна ділянка використовується не відповідачем, а іншим сільськогосподарським підприємством ТОВ «Лан-Агро». Таким чином, має місце передача сільськогосподарським ТОВ «Лан» належної позивачу земельної ділянки в суборенду ТОВ «Лан-Агро», а відтак це є істотним порушенням договору оренди землі та порушенням вимог, передбачених ст.25 Закону України «Про оренду землі», що є підставою для його розірвання. Під час перегляду у порядку касаційного провадження справи №208/2225/2012 за позовом Особа_3 до сільськогосподарського ТОВ «ЛАН» про розірвання договору оренди землі та витребування земельної ділянки Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ звернув увагу на те, що договором про виконання робіт, надання послуг від 11.02.2009р., укладеним між СТОВ «Лан» та ТОВ «Лан-Агро», відповідач доручає, а ТОВ «Лан-Агро» бере на себе зобов'язання за свій рахунок та власними виробничими потужностями здійснити виконання робіт і надати послуги, в тому числі посівний та післяпосівний обробіток земельних ділянок, які знаходяться в користуванні ТОВ «Лан». Умови укладеного між сторонами договору оренди землі не зобов'язують відповідача самостійно обробляти спірну земельну ділянку та не містять прямої заборони її обробітку іншими особами. Положення про самостійне господарювання на землі згідно п.1 ч.1 ст.25 Закону України «Про оренду землі» є правом орендаря земельної

ділянки, а не його обов'язком і вказує на те, що орендар використовує та здійснює свої юридичні права щодо володіння і користування земельною ділянкою, в тому числі й для проведення підприємницької і інших видів діяльності з власної волі та незалежно від інших, дотримуючись при цьому як умов договору оренди землі, так і вимог чинного земельного законодавства. З огляду на вищевикладене, суди дійшли необґрунтованого висновку про наявність прихованої суборенди, безпідставно застосували це формулювання у даній справі за відсутності правочину, умовами якого прямо передбачено те, що орендована земельна ділянка, або її частина, яка належить Особа_3, передана відповідачем у суборенду ТОВ «Лан-Агро», так само, й без встановлення між сторонами правовідносин із договору суборенди [183]. Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 17.02.2014р. справу допущено до провадження Верховного Суду України, оскільки вбачається неоднакове застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права у подібних правовідносинах.

За загальним правилом дозволяється передача в суборенду будь-якої земельної ділянки (за винятком ч. 7 ст. 8 Закону), якщо це передбачено договором оренди. Відповідно до ч. 7 ст. 8 Закону передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, забороняється.

В ст. 8-1 Закону йде мова про відчуження права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності. Про можливість відчуження права оренди земельної ділянки приватної форми власності в Законі не згадується взагалі.

Відповідно до ч. 4 ст. 124 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і

орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди. Таким чином, з аналізу ЗК України можна зробити висновок, що відчужено може бути право оренди земельної ділянки будь-якої форми власності.

Орендодавцем за договором суборенди є орендар за первісним договором оренди. З аналізу норм щодо відчуження права оренди земельної ділянки випливає, що відчужити право оренди може орендар. Закон не наділяє правом відчуження права оренди земельної ділянки власника земельної ділянки.

Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. Договір відчуження права оренди земельної ділянки не реєструється. Але відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, спільним для обох договорів (договору суборенди земельної ділянки та договору відчуження права оренди), є те, що кінцевою метою договорів є передача права володіння та користування земельною ділянкою.

Разом з тим між цими договорами є ряд відмінностей:

1) договір відчуження права оренди не підлягає державній реєстрації;

2) забороняється за договором суборенди передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності;

3) договір суборенди земельної ділянки є договором найму, договір відчуження права оренди земельної ділянки є договором купівлі-продажу.

Висновки до Розділу 1:

1. Договір оренди земельної ділянки почав зароджуватися одночасно з виникнення права приватної власності на землю та поступовим нагромадженням цього ресурсу в суб'єктів, які не могли самостійно здійснювати її обробіток.
2. На різних етапах соціально-економічного розвитку орендні відносини характеризувались певними відмітними характеристиками, що відображали структуру власності та соціально-економічні відносини в державі.
3. Використання землі як об'єкта цивільного обороту на землях України розпочалося саме з договору оренди землі, і лише згодом земельна ділянка стала об'єктом таких договорів як купівля-продаж, міна, рента, договір простого товариства та ін.
4. В генезисі правового регулювання договору оренди землі можна виділити наступні періоди:
 - 1) *X ст. – XIV - етап зародження орендних відносин.* Використання землі здійснювалось в особливій формі особистих, майнових і земельних відносин – відносин за купу.
 - 2) *XV – XVII - період чиншового права.* Відмітними характеристика даного періоду були безстроковість користування землею.
 - 3) *XVIII – 1861 р. – етап становлення договірних орендних відносин землі.* На рівні закону закріплювалось нормативне регулювання орендних відносин, деталізується порядок передачі землі в оренду, закріплюються чіткі строки оренди землі, в залежності від її цільового призначення.
 - 4) *1861 – 1917 рр. – етап зародження та розвитку капіталістичних орендних відносин.* Відмітними ознаками оренди землі були: 1) активізація ринку землі; 2) детальне нормативне регулювання умов договору оренди землі; 3) наявність як одноосібної так і колективної форми оренди землі.
 - 5) *1917 – 1930 рр. - етап «трудової» оренди землі.* Характерними ознаками договору оренди земельної ділянки в 20-х роках XX ст. були: 1)

короткостроковість оренди; 2) заборона використання найманої праці для обробітку землі.

6) *1930 – 1988 рр. - період повної заборони оренди землі.*

7) *1988 – 1998 рр. – етап трансформації та становлення ринкових орендних відносин землі.* Для даного періоду характерним було: 1) трансформування соціалістичної оренди в ринкову; 2) регулювання орендних відносин переважно на рівні підзаконних нормативно-правових актів; 3) суперечність положень підзаконних нормативно-правових актів щодо оренди землі з нормами ЗК України; 4) суттєве частка в орендних відносинах договору оренди земельного паю; 5) закріплення суборенди землі.

8) *1998 – до сьогодні – етап сучасного правового регулювання.* Даний період характеризується такими ознаками: 1) нормативне закріплення орендних правовідносин на рівні окремого спеціального Закону; 2) суттєве дерегулювання орендних відносин; 3) подальше закріплення ринкових принципів функціонування ринку використання землі (зокрема, шляхом скасування відробіткової форми орендної плати, тощо); 4) закріплення можливості відчуження права оренди; 5) становлення державної реєстрації договорів оренди, а згодом державної реєстрації права оренди.

5. Особливістю договору оренди є міжгалузевий характер правового регулювання (нормами цивільного, земельного та податкового права).

6. Договір оренди земельної ділянки – це двосторонній правочин, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження права користування відповідно до її цільового призначення.

7. Договір оренди земельної ділянки є консенсуальним, оплатним, двостороннім та строковим.

8. До спеціальних ознак договору оренди землі, на нашу думку, слід віднести: 1) особливий предмет – земельна ділянка; 2) міжгалузевий

характер правового регулювання; 3) використання земельної ділянки виключно у відповідності з її цільовим призначенням; 4) встановлення мінімального строку оренди для певних категорій земель; 5) можливість відчуження права оренди земельної ділянки; 6) необхідність дотримання спеціальної процедури - державної реєстрації права оренди земельної ділянки.

9. Особливостями договорів оренди землі державної та комунальної власності: 1) спеціальний суб'єкт на боці орендодавця – сільська, селищна, міська рада, місцева рада чи орган виконавчої влади; 2) наявність спеціальної передумови для укладення договору оренди землі – рішення місцевої ради чи органу виконавчої влади про передачу землі в оренду; 3) регулювання орендної плати нормами публічного права (а саме податкового); 4) встановлення мінімального строку оренди землі; 5) розрахунок орендної плати виключно в грошовій формі; 6) неможливість відчуження права оренди земельної ділянки за деякими винятками; 7) неможливість відчуження земельної ділянки без згоди орендаря.

10. Відмінність договору оренди земельної ділянки від договору оренди земельного паю полягає в наступному: 1) предметом договору оренди земельної ділянки є певний конкретизований об'єкт, нерухома річ – земельна ділянка, а предметом договору оренди паю є майнове право – право на земельну частку; 2) земельна ділянка має чіткі межі, місце розташування, кадастровий номер, які не притаманні земельному паю; 3) відмінний порядок реєстрації договору: договір оренди земельного паю підлягає державній реєстрації на відміну від договору оренди земельної ділянки; 4) право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації, а право оренди паю не реєструється.

11. Договір суперфіцію відрізняється від договору оренди земельної ділянки: 1) за цільовим призначенням земельна ділянка передається в користування іншій особі виключно для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель

(суперфіцій); 2) необмеженість строку передачі в користування земельної ділянки приватної форми власності.

12. Земельна ділянка в концесію не передається виходячи з наступних аргументів: 1) земельна ділянка не є об'єктом концесійної діяльності; 2) щодо земельної ділянки укладається договір оренди, а не договір концесії. За договором оренди земельна ділянка передається для обслуговування об'єктів концесійної діяльності.

13. Спільним для обох договорів (договору суборенди земельної ділянки та договору відчуження права оренди) є те, що кінцевою метою договорів є передача права володіння та користування земельною ділянкою. Разом з тим між цими договорами є ряд відмінностей: 1) договір відчуження права оренди не підлягає державній реєстрації; 2) забороняється за договором суборенди передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності; 3) договір суборенди земельної ділянки є договором найму, договір відчуження права оренди земельної ділянки є договором купівлі-продажу.

РОЗДІЛ 2. ЗМІСТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1. Предмет

Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Таким чином, в будь-якій договірній конструкції предмет договору є найважливішою істотною його умовою, яка визначає специфіку зобов'язальних правовідносин між сторонами.

Договір оренди земельної ділянки відноситься до договорів найму. Відповідно до ч. 1 ст. 760 ЦК України предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ).

Щодо досліджуваного договору, то його предметом є земля, а точніше земельна ділянка. З цього приводу слід відзначити, що існує певна розрізненість вживання термінів, що позначають одне і те ж поняття. При чому наявні відмінності у вживанні термінології не лише між загальними актами (ст. 792 ЦК України оперує поняттям «земельна ділянка») та актами спеціального законодавства (у ст. 13 Закону вживається термін «земля»). Суперечність є також і між актами спеціального законодавства, оскільки при визначенні права оренди в Законі вживається «земля» (ст. 1 Закону), а в ЗК України – «земельна ділянка» (ст. 93 ЗК України).

Як зазначається в літературі, «земля» є абстрактним поняттям і характеризує лише її зв'язок з природою та є нічим іншим, як земельними ділянками, об'єднаними в одну категорію за цільовим призначенням їх використання [3, с. 32]. М.В.Шульга підкреслює, що в залежності від виду земельного відношення, врегульованого правом, його загальним об'єктом може бути земля, а безпосереднім – завжди земельна ділянка [200, с. 139].

В енциклопедичній літературі також зазначається, що основним об'єктом земельних прав є земельна ділянка [22, с. 716]. О.І. Крассов вказує, що земля як природний об'єкт (ресурс) не може бути ні об'єктом відносин власності, ні будь-яких інших відносин, адже ними завжди є певна юридична категорія, яка відображає найбільш характерні юридично значимі ознаки відповідного об'єкта природи. Земельні відносини не виникають з приводу землі як природного об'єкта чи ресурсу. Об'єктом таких відносин є індивідуалізована частина землі, тобто конкретна земельна ділянка [74, с. 14].

Вважаємо, що «земля» є терміном притаманним швидше публічному праву, ніж приватному. В речовому як і в зобов'язальному праві галузі цивільного права України більш прийнятним є використання понять з чітко окресленими межами. Тому застосування терміну «земельна ділянка» є більш доцільним у порівнянні з «землею».

Загалом же вище проаналізована неузгодженість, видається, не матиме серйозних негативних наслідків в практиці орендних відносин, але разом з тим шкодитиме єдності понятійного апарату. Тому, вважаємо, в подальшій перспективі все ж варто у правових нормах, що регулюють орендні відносини, уніфікувати понятійний апарат та використовувати саме поняття «земельної ділянки» у всіх нормативно-правових актах, а перш за все в Законі України «Про оренду землі».

Дефініція «земельної ділянки» закріплена в ч.1 ст.79 ЗК України, у відповідності до якого земельна ділянка є частиною земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Аналогічні визначення містяться в ст.1 Закону України «Про оцінку земель» [148], п. 2 Постанови КМ України «Про затвердження національного стандарту №2 «Про оцінку нерухомого майна» від 28.10.2004р. №1442 [140], розділі 3 Наказу Фонду державного майна України «Про затвердження класифікатора державного майна» від 15.03.2006р. №46 [139].

В.І.Семчик зазначає, що уніфікованим терміном «земельна ділянка» земельне законодавство визначає означену частину земної поверхні, яка схематично відтворена на карті (плані), відмежовану територіально на місцевості від інших частин відповідною межею, відповідними межевими знаками [58, с. 241].

На думку П.Ф. Кулинич, земельна ділянка є не просто частиною земної поверхні із певним місцем розташування та межами; обов'язковою ознакою земельної ділянки є належність її певному суб'єкту на певних правах [77, с. 36]. Таким чином, автор акцентує увагу на тому, що якщо йде мова про земельну ділянку, то в неї обов'язково повинен бути власник.

Виділяючи ознаки земельної ділянки, П.Ф. Кулинич відносить до них наступні: 1) земельна ділянка — це частина земної поверхні, до складу якої, за загальним правилом, не входять інші природні ресурси, а також будівлі і споруди, що можуть бути на ній розташовані; 2) земельна ділянка - це частина земної поверхні, яка відмежована від решти земної поверхні визначеними у встановленому порядку межами; 3) земельна ділянка - це частина земної поверхні з певним місцем розташування; 4) земельна ділянка - це частина земної поверхні з визначеними щодо неї правами. Тобто при формулюванні поняття земельної ділянки наявні дві групи ознак: фізичні і юридичні. До фізичних ознак земельної ділянки відносяться визначення земельної ділянки як частини земної поверхні та наявність меж по всьому периметру ділянки. До юридичних ознак земельної ділянки безспірно відноситься така ознака, як наявність встановлених щодо неї прав [81, с. 217].

В.І.Андрейцев вказує, що «в юридичному значенні земельна ділянка може розглядатись як територіально-просторова, індивідуально визначена і юридично відособлена поверхнева частина (включаючи ґрунтовий покрив) відповідної категорії земель, межі якої встановлені на місцевості та зафіксовані у земельно-правових документах, що посвідчують її належність на відповідному юридичному титулі власникам чи

користувачам з метою цільового використання як операційної бази, засобу, умови та джерела життєдіяльності й задоволення матеріальних, соціальних, екологічних, духовних та інших потреб та інтересів особи» [2, с. 107].

В.К.Гуревський при визначенні поняття «земельна ділянка» обґрунтовано акцентує увагу на конкретності, обміряності певними розмірами та особливому правовому режимі останньої [46, с. 4]. Н.В.Ільницька зазначає, що земельна ділянка – це «частина земель, яка, будучи безпосереднім об'єктом земельних правовідносин, має фіксовану площу, межі, місце розташування, характеризується якісним станом, що відповідає її цільовому призначенню та притаманним їй правовим режимом» [64, с. 8].

К.О.Дремлюга дає визначення земельної ділянки як частини земної поверхні з визначеними в натурі (на місцевості) межами, фіксованим розміром та сталим (нерухомим) місцем розташування, яка характеризується цільовим призначенням, функціональним використанням та специфічним правовим режимом, що визначаються з урахуванням її природних якостей та фізичних властивостей [49, с. 85].

В.В.Носік під «земельною ділянкою» розуміє розташовану над надрами частину земної поверхні, що є основою ландшафту, нерухому за місцем знаходження, індивідуально визначену в конкретній місцевості за розмірами (межами), цільовим (функціональним) призначенням, а також встановленими законом, адміністративним актом чи договором правами та обов'язками на неї громадян і юридичних осіб та інших суб'єктів земельного права [106, с. 188].

Виходячи з аналізу вище зазначених наукових позицій, незважаючи на деяку їх розрізненість, з врахуванням легальних визначень земельної ділянки, на нашу думку, ключові ознаки притаманні земельній ділянці як предмету договору оренди залишаються незмінними: 1) визначеність в

натурі; 2) фіксований розмір; 3) конкретизоване цільове призначення; 4) особливий правовий режим земельної ділянки.

Не будь-яка земельна ділянка може бути предметом договору оренди землі. Право на земельну ділянку може бути обмежене законом або договором шляхом встановлення заборони на передачу в оренду (суборенду). Відповідно до ст. 28 Закону України «Про поховання та похоронну справу» від 10 липня 2003 р. землі, на яких розташовані місця поховання, є об'єктами права комунальної власності і не підлягають приватизації або передачі в оренду.

Земельні ділянки, які перебувають в постійному користуванні, можуть бути передані в оренду тільки після припинення права постійного користування землею в порядку, передбаченому статтями 149-151 ЗК України. Аналіз судової практики показує, що не завжди ці вимоги закону дотримуються.

Відповідно до рішення Великоолександрівської сільської ради від 20 листопада 2000 р. № 115 про надання ЗАТ «Президент-готель Київський» на праві постійного користування 2,7799 га землі в межах, визначених планом землекористування, ЗАТ «Президент-готель «Київський» було видано державний акт від 15 лютого 2001 р. № 4/370 на право постійного користування землею, для будівництва зони короткочасного відпочинку офіційних делегацій.

Відповідно до рішення Великоолександрівської сільської ради від 19 листопада 2004 р. № 1472-37-IV про надання земельної ділянки в довгострокову оренду (на 49 років) ТОВ «Гранд-Чубинське» для розширення зони короткочасного відпочинку офіційних делегацій загальною площею 7,1583 га, вилучених у ЗАТ «Президент - готель «Київський», було укладено договір оренди земельної ділянки від 30 листопада 2004 р. ВВТ № 066932.

Частиною 5 ст. 116 ЗК України встановлено, що надання у користування земельної ділянки, яка перебуває у власності або у

користуванні, провадиться лише після вилучення її в порядку, передбаченому ЗК України. Відповідно до п. 3 ст. 142 ЗК України припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки.

Судами встановлено, що наявна в матеріалах справи копія заяви ЗАТ «Президент-готель «Київський» про відмову від права постійного користування земельною ділянкою датована 10 червня 2005 р. інших доказів відмови від права постійного користування в розумінні п. 3 ст. 142 ЗК України суду надано не було. Тобто на момент прийняття рішення та укладення договору оренди земельної ділянки від 30 листопада 2004 р. ВВТ № 066932 необхідної на це згоди від постійного землекористувача до Великоолександрівської сільської ради не надходило. Вказана обставина свідчить, що порядок вилучення земельної ділянки у ЗАТ «Президент-готель «Київський» Великоолександрівською сільською радою дотриманий не був, а відтак висновки Господарського суду м. Києва про те, що укладений між Великоолександрівською сільською радою та ТОВ «Гранд-Чубинське» договір оренди земельної ділянки від 30 листопада 2004 р. № 066932 не відповідає вимогам чинного законодавства, є не обґрунтованими [187, с. 85].

Тому слід завжди брати до уваги, що для укладення договору оренди земельної ділянки необхідно аби предмет договору не перебував у користуванні іншої особи під певним правовим титулом.

В контексті дослідження питання про предмет договору оренди важливо з'ясувати чи може не вся земельна ділянка, а тільки її частина бути предметом договору оренди землі.

У відповідності до норм ЦК України об'єктом оренди може бути тільки земельна ділянка, яка характеризується ознаками індивідуально визначеного майна. Індивідуальними характеристиками земельної ділянки є: кадастровий номер, місце розташування, площа, межі, цільове

призначення тощо. Кадастровий номер присвоюється окремо взятій земельній ділянці. Частина земельної ділянки не має власного кадастрового номеру, хоча останній може бути їй присвоєний при її виділенні в окрему ділянку. Виходячи з цього, на думку А.М. Мірошніченка, правила про державну реєстрацію на реєстрацію частини земельної ділянки взагалі не поширюються, бо у цих нормах йдеться про оренду земельної ділянки цілком (зокрема, відповідно до ст. 3 Закону України «Про оренду землі» об'єктами оренди є саме земельні ділянки, а не їх частини) [97, с. 79].

Аналогічна точка зору висловлена в Листі Держземагентства України «Щодо порядку укладання договору оренди землі» від 03.04.2013 р. № № 5601/17/11-13: «Частина (частка) земельної ділянки не може бути об'єктом оренди землі, оскільки відповідно до ст. 3 Закону України “Про оренду землі” від 06.10.1998 р. № 161-XIV, об'єктом оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній і державній власності, а отже, укладання договору оренди землі можливе лише на земельну ділянку із зазначенням у ньому відомостей про об'єкт оренди (земельної ділянки) і, відповідно, усіх орендарів. Ця земельна ділянка внесена в Державний земельний Кадастр у чітко визначених межах. Надати в оренду чи передати у власність (викуп) земельну ділянку для обслуговування вбудованого приміщення в нежитловій багатоповерховій будівлі неможливо, оскільки неможливо створити об'єкт земельних відносин - земельну ділянку (виділити її частку), не порушуючи єдиного комплексу нерухомого майна - виділити приміщення будинку як окрему будівлю та надати йому окрему адресу, яка необхідна для визначення місця розташування земельної ділянки як складової поняття “земельна ділянка” [203].

Слід зауважити, що Лист Держземагентства стосувався відповіді на запитання щодо можливості оренди земельної ділянки для обслуговування вбудованого приміщення в нежитловій багатоповерховій будівлі.

Відповідно не можна поширювати дію даного листа на правовідносини, що виникають при оренді земельних ділянок іншого цільового призначення.

Слід також зважати на частину 1 ст. 8 Закону, в якій зазначається про те, що орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Законом можуть бути встановлені види майна, що не можуть бути предметом договору найму (ч. 2 ст. 760 ЦК України). Жодним законом (ЦК України, ЗК України, Законом України «Про оренду землі») заборони на оренду частини земельної ділянки не передбачено.

Зважаючи на диспозитивний характер орендних відносин та відсутності прямої заборони оренди частини земельної ділянки, вважаємо, укладення договору оренди щодо частини земельної ділянки є можливим.

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державній реєстрації прав підлягають: ... право постійного користування та право оренди (суборенди) *земельної ділянки*... (п. 6 ч. 2 ст. 4);

право користування (найму, оренди) *будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною)*, що виникає на підставі договору найму (оренди) *будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини)*, укладеного на строк не менш як три роки (п. 7 ч. 2 ст. 4).

Як бачимо, п. 7 ч. 2 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає можливість реєстрації як будинку в цілому, так і його частини. А в п. 6 ч. 2 ст. 4 даного Закону йдеться лише про можливість реєстрації прав на земельну ділянку в цілому. Можливість реєстрації прав на її частину Законом не передбачено.

Тому, вважаємо, необхідно внести відповідні зміни до чинного законодавства, зазначивши про можливість державної реєстрації прав також і по відношенню до частини земельної ділянки. Відповідно пропонуємо викласти п. 6 ч. 2 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в такій редакції:

... право постійного користування та право оренди (*суборенди*) земельної ділянки (*її частини*).

Інше питання пов'язане з обсягом земельної ділянки, яка може бути предметом договору оренди. На даний час на законодавчому рівні жодних обмежень щодо мінімальної чи максимальної межі оренди землі не передбачено. Втім в науковій літературі зустрічаються і альтернативні точки зору.

На думку О.В.Глозової, доцільним було б встановлення граничних розмірів земельних ділянок, така норма запобігла б дробленню земельних ділянок, оскільки в результаті дроблення можуть виходити земельні ділянки, господарювання на яких буде просто недоцільним; а також встановлення і верхньої межі - в залежності від виробничих можливостей орендаря, оскільки нормування максимального розміру земельної ділянки дозволить уникнути невикористання земельної ділянки [32, с. 155]. Але нашу думку, встановлення нижньої межі є недоцільним. Сторони не укладатимуть договір оренди земельної ділянки такого розміру, який унеможливить її практичне використання. Тому, на нашу думку, встановлення мінімального розміру позбавлене сенсу.

Інша справа з верхньою межею. Не погоджуючись з аргументом про ризик можливого невикористання земельної ділянки через значні обсяги оренди, видається, установлення граничної межі не позбавлене сенсу. Встановлення граничної межі сприяло б розвитку прошарку малих та середніх фермерських господарств, розвиваючи таким чином середній клас.

В науковій літературі висловлюється також точка зору, що варто було би включати норми щодо якості орендованої землі. Автор мотивує це тим, що до складу земель цієї категорії, крім продуктивних, включаються землі, які не використовуються в сільськогосподарському виробництві (наприклад, болота, яри та ін.). З метою забезпечення гарантій прав орендаря, необхідно встановити обов'язкові характеристики земельної ділянки з точки зору його родючості. Наприклад, закріпити перелік угідь, категорії земель сільськогосподарського призначення, які не можуть бути передані за договором оренди [32, с. 155]. Видається, що така пропозиція призвела б до надмірної зарегульованості цивільно-правових орендних правовідносин. До того ж закріплення переліку угідь, категорій земель сільськогосподарського призначення, які не можуть бути передані за договором оренди, складно реалізувати як з технічної сторони з боку держави, так і ускладнить цивільний оборот земельних ділянок в оренді між суб'єктами цивільно-правових відносин, оскільки виникає необхідність врахування списків, які в кожній місцевості будуть іншими.

Одне із ключових питань в контексті дослідження договору оренди є з'ясування природи права оренди, яке виникає з договору оренди земельної ділянки.

Згідно із класичним поділом цивільних прав останні поділяються на речові або зобов'язальні. Даний поділ має не лише теоретичне значення, але й практичне. Як зазначає Є.О. Суханов, будь-які спроби змішування речових та зобов'язальних прав, по суті, розмивають основи континентального правопорядку, ... вносять плутанину в правове регулювання та існуючу правосвідомість, причому без усякої потреби [175, с. 50].

Цивільно-правові відносини, що базуються на договорі, є зобов'язальними. Цивільно-правові відносини, що випливають з договору оренди (найму), відносяться відповідно до зобов'язально-правових також. Тому й права, що випливають з цих відносин, мають зобов'язально-

правову природу. Хоча існують й альтернативні точки зору. Орендним відносинам притаманні деякі риси речового права [104, с.136], зазначає Г.Н. Полянська. Т.А. Потапенкова вказує на наявність у орендному правовідношенні рис речового права [124, с.16].

Між тим право оренди земельної ділянки має свою специфіку. Договір оренди земельної ділянки є одним із видів поіменованого договору передбаченого главою 58 ЦК України «Найм (оренда)». Поряд з договором оренди земельної ділянки (ст. 792) в цій главі містяться положення про договір прокату, договір оренди транспортного засобу, найм будівлі чи капітальної споруди, тощо. Права, що випливають із згаданих договорів мають зобов'язально-правову природу (*jus in personam*). Зобов'язально правовим було право оренди до внесення змін до законодавства.

З ухваленням Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» [130] було внесено зміни до ЗК України та Закону України «Про оренду землі», згідно з якими право оренди може бути відчужене.

Прийняття даного закону зумовило необхідність по-новому поглянути на правову природу права оренди земельної ділянки та дало підстави деяким вченим для висловлення думки про його речову природу (*jus in rem*).

Наукова дискусія щодо правової природи прав на земельну ділянку має не лише теоретичне значення, але й практичне. Якщо право оренди може відчужуватись як речове право (*jus in rem*), то на нього повинні поширюватись загальні положення купівлі-продажу майнових прав (ч. 2 ст. 190 ЦК, ч. 2 ст. 656 ЦК). Інакше кажучи, при продажу оренди включається весь правовий механізм, що регулює перехід речових прав, серед них і питання добросовісного набуття.

Одне із практичних питань, які виникають, є питання правових наслідків, що слід застосовувати, коли, наприклад, після продажу права

оренди договір оренди між орендодавцем і первинним орендарем (відчужувачем) визнається на певних підставах недійсним.

Якщо право оренди відноситься до зобов'язальних прав (*jus in personam*), то до орендних відносин слід застосовувати положення щодо уступки права та переведення боргу (ч. 3 ст. 656 ЦК, ст. 512 ЦК та наступні). Якщо оренда — право речове, то слід застосовувати положення ст.ст. 387, 388 ЦК України, тобто якщо новий орендар не знав і не міг знати про підстави недійсності договору, то він набуває право оренди добросовісно і власник не може витребувати таке майно (ч. 1 ст. 388 ЦК). Була б оренда землі і надалі зобов'язальним правом, то при заміні сторони застосовувалась ст. 519 ЦК, згідно з якою договір був би недійсним і щодо цесіонарія, а цедент ніс би відповідальність за дійсність вимоги перед таким цесіонарієм [185, с. 4].

О. Фелів наводить інший приклад щодо продажу права оренди, за яким первинний орендар (відчужувач) заборгував платежі. Була б оренда зобов'язальним правом, то орендодавець міг би поставити новому боржнику (новому орендарю) ті самі вимоги, які він мав поставити попередньому орендарю. Більше того, змінити такого боржника можна було б тільки за згодою орендодавця (ст. 520 ЦК України). Зараз же маємо ситуацію, що право оренди як речове/майнове право, за яким є заборгованість, може бути продано без згоди орендодавця і новий орендар, який не знав і не міг знати про таку заборгованість, набуває таке право добросовісно і без обмежень (на нового орендаря як власника речового права можуть перейти тільки ті обмеження, які є зареєстровані або про які він знав) [185, с. 4].

На думку А.М. Мірошниченка, право оренди землі, виходячи з аналізу п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є речовим правом, оскільки характеризується такими ознаками речового права як виключність, абсолютність, відчужуваність та правом слідування [156, с. 42]. Такої

самої думки притримується Т. Чурилова [195, с. 119]. Разом з тим А.М.Мірошніченко вважає, що перетворення права оренди землі у речове в чинному законодавстві України є шкідливим, оскільки заважає використанню земельних ділянок на підставі необмеженого кола зобов'язальних прав і що його слід «перетворити» на зобов'язальне право (поряд з цим усунувши зарегульованість земельно-орендних відносин) [156, с. 50].

На думку К.О.Дремлюги, право оренди земельної ділянки хоч і належить до зобов'язальних прав за загальноприйнятою цивілістичною класифікацією, проте воно має комплексний характер і містить ознаки як зобов'язального, так і речового права [49, с. 136].

Для висловлення власної позиції необхідно проаналізувати юридичні ознаки речових прав та зміст норм чинного законодавства.

Серед ознак речових прав науковці здебільшого виділяють наступні: абсолютний, виключний характер таких прав [102, с. 663-664] та існування права слідування (зміна власника речі не призводить до припинення речового права щодо неї) [41, с. 475]; абсолютний захист, у тому числі від власника речі; відчужуваність; захищеність від посягань з боку будь-якої «третьої» особи; перевага над зобов'язальними правами у випадку колізії з останніми; «право старшинства» як принцип розв'язання взаємної колізії речових прав (однорідних чи різнорідних) [154]; захист речових прав за допомогою речово-правових позовів [60, с. 235]. Відповідно, ті права щодо земельної ділянки, які не мають перерахованих ознак, відносяться більшістю правників до зобов'язальних прав.

За чинним законодавством право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки - на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом (ч. 5 ст. 93 ЗК України).

Відповідно до ч. 2 ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди. Відтепер серед істотних умов договору оренди земельної ділянки є умови передачі в заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

Право оренди земельної ділянки може передаватися у заставу крім випадків, визначених законом (ч. 5 ст. 93 ЗК України). Предметом іпотеки може бути право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна (ч. 7 ст. 5 Закону України «Про іпотеку»).

В ст. 126 ЗК України, в якій йде мова про оформлення речових прав на земельну ділянку, зазначається, що користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Підстави вважати, що право оренди відповідно ЗК України відноситься до речових впливає також із ст. 127 ЗК України, в якій йдеться про можливість продажу права оренди землі як речового права поряд з іншими загальновизнаними речовими правами, такими як суперфіцій, емфітевзис. Також це впливає з ч. 5 ст. 93 ЗК України у відповідності з якою, право оренди земельної ділянки може передаватися у заставу крім випадків, визначених законом.

Таким чином, робимо висновок, що право оренди земельної ділянки відноситься до речових прав. Такий висновок впливає з норм ЗК України, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законів. Разом з тим в ЦК України відповідні зміни не відображені. Право оренди земельної ділянки не

охоплюється поняттям «речових прав на чуже майно», вжитим у ЦК України.

Відповідно до ч. 1 ст. 395 ЦК України речовими правами на чуже майно є: 1) право володіння; 2) право користування (сервітут); 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); 4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій). Серед даного переліку відсутнє таке речове право як право оренди земельної ділянки. І хоча в ч. 2 ст. 395 ЦК України зазначено, що перелік речових прав визначений ч. 1 ст. 395 ЦК України фактично є відкритим, вважаємо, згадана норма повинна бути доповнена положеннями про право оренди земельної ділянки.

Орендні відносини щодо землі в Україні відіграють важливу роль в суспільстві, економіці. Вони є привабливими для закордонного інвестора, зважаючи на обсяги ринку. У зв'язку з цим, у законодавстві врегулювання орендних відносин повинно бути чітким, систематизованим та недвозначним. Тому визначеність щодо правової природи права оренди земельної ділянки повинна бути на рівні Основного Закону приватного права.

Виходячи з вище згаданих міркувань пропонуємо доповнити ч. 1 ст. 395 ЦК України пунктом п'ятим наступного змісту: *«право оренди земельної ділянки»*.

2.2. Орендна плата

Особливе значення орендної плати як істотної умови договору оренди усвідомлюється з того, що в Законі України «Про оренду землі» правовому регулюванню приділено окремий розділ (Розділ III Закону). Відповідно до ст.22 Закону України «Про оренду землі» орендна плата

може вноситися орендарем у таких формах: 1) грошовій (у гривнях), 2) натуральній.

При грошовій формі сума орендної плати, зазначена в договорі оренди, виплачується грошима. Ця форма досить широко використовується у світовій практиці. Якщо договір оренди передбачає виплату орендної плати грошима, то кожному орендодавцю залежно від його частки в орендованому майні виплачується орендна плата у встановлений термін за платіжною відомістю.

За натуральної форми - на суму орендної плати, зазначену в договорі оренди, видається продукція, вироблена, перероблена або придбана орендарем. У договорі повинні бути вказані види продукції, якими орендар сплатуватиме орендну плату, а також мають бути погоджені обсяги та зафіксовані ціни (наприклад, ціна аграрної біржі на день платежу або поточна ринкова ціна чи собівартість).

Крім того, допускається поєднання різних форм оплати в одному договорі (так звана змішана форма оплати).

У змішаній - орендна плата визначається поєднанням двох попередніх форм. На суму, зазначену в договорі оренди, за погодженими між сторонами цінами частково надаються послуги і видається продукція або грошова компенсація. Виняток із загального правила про визначення форми внесення орендної плати за погодженням сторін встановлено відносно земель, що перебувають у державній і комунальній власності. За ці земельні ділянки орендна плата справляється виключно у грошовій формі.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» скасована відробіткова форма орендної плати.

Таким чином, за формою орендної плати на сьогодні договори оренди земельної ділянки поділяються на договори з: 1) грошовою

формою оплати; 2) натуральною формою оплати; 3) змішаною формою оплати.

Закон України «Про оренду землі» дає визначення орендної плати. Орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі (ст. 21 Закону).

За ГК України орендна плата - це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством (ст. 286 ГК України). Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі. Кожна з наведених форм має свої особливості, переваги та недоліки та можуть бути, залежно від ситуації, як більш вигідними, так і менш вигідними для обох сторін.

Постановою Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. «Деякі питання оренди земель» [47] затверджено форми розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких не проведена і за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких проведена.

Раніше мінімальний розмір орендної плати встановлювався Указом Президента України № 92/2002 та був на рівні 3 % грошової оцінки вартості земельної ділянки. Відповідно до п. 1 цього Указу закріплювалось визнання одним із пріоритетних завдань економіки забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільського населення, зокрема шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3 відсотків визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї

плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря [138].

На сьогодні мінімальний розмір закріплений ПК України (ст. 288). Хоча слід відзначити, що показовою є ухвала Вищого адміністративного суду України від 9 квітня 2014 р. в якій зазначається, що спірний Указ Президента України не містить зобов'язань власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення та їх орендарів встановлювати орендну плату за використання вказаних земельних ділянок у розмірі не менше 3% грошової оцінки вартості земельної ділянки [180]. Таким чином, незважаючи на імперативну норму Закону, судова практика іноді схиляється до застосування диспозитивного методу правового регулювання орендної плати.

Окрім мінімального встановленого розміру оренди землі в науковій літературі є думки і з приводу встановлення максимального розміру орендної плати або ж і взагалі скасування обов'язкової оплатності користування землею. Так, О.В.Глотова вважає обґрунтованим встановлення максимального розміру орендної плати органами державної влади, в тому числі у вигляді відсотка від вартості врожаю з гектара землі в середньому по природно-сільськогосподарських районах за поточний рік. Дана міра дозволить впливати на формування вартості сільськогосподарської продукції в інтересах більшості населення [32, с. 157]. На нашу думку, встановлення максимального розміру орендної плати протирічить економічним ринковим принципам та цивільно-правовим принципам свободи договору. Тому, вважаємо, дане нововведення неприйнятним.

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю повинні встановлюватися за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України (ч. 2 ст. 21 ПК України).

Відповідно до п. 288.5 ст. 288 ПК України розмір орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу: 1) не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території; 2) не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки; 3) може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

Таким чином, при регулюванні орендної плати в договорі оренди земельної ділянки використовується як диспозитивний метод правового регулювання її визначення (договір між орендарем та орендодавцем - приватними особами), так й імперативний метод (договір між орендарем та орендодавцем — уповноваженим органом від імені держави чи територіальної громади).

На думку А.М.Мірошніченка, необхідно виключити із ЗК України положення про те, що використання землі в Україні є платним (ч. 1 ст. 206 ЗК України). Автор обґрунтовує свою думку тим, що власник, який з якихось причин не може чи не хоче ані обробляти землю, ані здавати в найм, може бути зацікавленим у тому, щоб хтось безоплатно користувався землею, аби вона була принаймні оброблена, а не заростала бур'яном [97, с. 81]. Вважаємо таку позицію недостатньо обґрунтованою. Правило про те, що користування землею є платним, виконує перш за все превентивну роль від укладення фіктивних договорів, націлених на ухилення від оподаткування орендних операцій. Разом з тим, передбачена ЦК України система договорів дозволяє задовольнити інтереси сторін у вище згаданій ситуації. Зважаючи на речово-правовий характер права оренди, останнє може бути передане безоплатно на підставі договору дарування. І це один із оптимальних шляхів для тих випадків, коли необхідно передати право користування (оренди) безоплатно. Крім того, законодавством передбачена можливість строкового безоплатного користування земельною ділянкою.

Слід звернути увагу на певні колізії у правовому регулюванні орендної плати.

Відповідно до п. 14.1.147 ПК України плата за землю - обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. Податком є обов'язковий, безумовний платіж до відповідного бюджету, що справляється з платників податку відповідно до цього Кодексу (п. 6.1. ПК України). Податковим кодексом України визначається також орендна плата за оренду земель комунальної на державної власності.

Таким чином, в ПК України, предметом регулювання якого є справляння податків, включено також регулювання орендної плати, яка за своєю природою є цивільно-правовим інститутом, а не інститутом фінансового права. Вважаємо, закріплення однакового підходу до відносин, пов'язаних із сплатою земельного податку і орендної плати є неприйнятним. Такої ж думки притримуються Ж.Л. Чорна та І. В. Борщевський, зазначаючи, що було б доцільно виключити із законодавства, що регулює порядок стягнення плати за землю, положення, які стосуються орендної плати [16, с. 15; 193, с. 55].

ВГСУ зазначив, що системний аналіз норм законодавства України дає підстави для висновку про те, що орендна плата за земельну ділянку, яка перебуває в державній або в комунальній власності, має подвійну правову природу, оскільки, з одного боку, є передбаченим договором оренди земельної ділянки платежем, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (частина перша статті 21 Закону України «Про оренду землі», підпункт 14.1.136 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України, далі - ПК України), з іншого - є однією з форм плати за землю як загальнодержавного податку нарівні із земельним податком (підпункт 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 ПК України). Разом з тим підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є саме договір оренди такої земельної ділянки (частина друга статті 21 Закону

України «Про оренду землі», пункт 288.1 статті 288 ПК України (п. 1.3) [137].

Таким чином, ВГСУ зроблено висновок, що незважаючи на те, що орендна плата передбачена як вид податку в ПК України, який стягується за оренду земель державної та комунальної власності, все ж підставою для нарахування платежів є договір оренди. Тож ці відносини за своєю природою є цивільно-правовими, як такі які виникають на підставі цивільно-правового договору та фінансово-правовими, оскільки ними опосередковується сплата земельного податку.

Наведемо приклади із судової практики, які стали в подальшому предметом розгляду ВСУ.

Відповідно до постанови ВГСУ від 25.04.2013 р. у справі № 5009/3430/12 (стягнення заборгованості з орендної плати у зв'язку із зміною нормативної грошової оцінки землі) задоволено позов, виходячи з того, що невнесення сторонами договору оренди змін до його умов в частині розміру орендної плати, не звільняє сторін договору від обов'язку вносити оренду плату в розмірі, встановленому законодавством, оскільки відповідно до положень статті 11 ЦК України у випадках, встановлених актами цивільного законодавства, цивільні права та обов'язки виникають безпосередньо з актів органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування [123].

Водночас у постанові ВГСУ від 2.03.2011 р. у справі № 14/277 за подібного предмета позову та обставин справи, наявний протилежний правовий висновок суду касаційної інстанції, а саме: зміна умов договору оренди земельної ділянки, в тому числі щодо розміру орендної плати, здійснюється за взаємною згодою сторін, а відтак за відсутності внесення змін до договору, орендна плата вноситься орендарем у розмірі, визначеному умовами договору [122]. Крім того, у постанові ВГСУ від 14.06.2010 р. у справі № П-12/118-6/100 суд касаційної інстанції визнав обґрунтованим висновок суду першої інстанції про те, що законодавча

зміна нормативно-грошової оцінки землі не може бути підставою для зміни розміру орендної плати в односторонньому порядку [121].

У зв'язку з протилежністю судових рішень такі спори стали предметом розгляду ВСУ. ВСУ у справі № 3-21гс13 від 20.08.2013 р., переглянувши постанову ВГСУ від 25.04.2013 р. у справі № 5009/3430/12, вказав, що оскільки у договорах оренди землі сторони визначили, що орендар зобов'язаний самостійно щорічно індексувати розмір орендної плати відповідно до індексації нормативної грошової оцінки земель згідно з чинним законодавством, ВГСУ при вирішенні справи № 5009/3430/12 правильно застосував норми матеріального права [119].

Схоже трактування знаходимо в листі ДПА України «Щодо справляння орендної плати за землею» № 5189/5/15–0716 від 27.04.2011 р., в якому зазначається наступне: «Якщо у населеному пункті рішенням ради запроваджено нову нормативну грошову оцінку землі та в установленому порядку її оприлюднено, платники самостійно повинні звернутися до відповідного органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів для отримання довідки (витягу) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, перерахувати суму податкового зобов'язання по земельному податку і орендній платі за земельні ділянки державної та комунальної власності та подати вказану довідку з податковою звітністю до податкового органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки [204]. За твердженням О.В. Старшинського, зазначені новели ПК дають підстави податковим органам вимагати від орендарів земельних ділянок державної та комунальної власності сплати орендної плати у розмірі, не меншому, ніж 3 відсотки від її нормативної грошової оцінки, навіть, якщо в договорі оренди встановлено зовсім інший розмір орендної плати [173].

В науковій літературі наявна і протилежна точка зору. На думку В.В. Піцикевича, не можна повністю погодитись із твердженням ВСУ, так як індексація розміру орендної плати пов'язана із індексацією нормативної

грошової оцінки земель, а не із встановленням нової нормативної грошової оцінки земель у зв'язку із її періодичним проведенням [110, с. 164]. Науковець вважає, що встановлення нової нормативної грошової оцінки земель у зв'язку із її періодичним проведенням є відмінним від індексації нормативної грошової оцінки земель явищем та не зумовлює автоматичну зміну розміру орендної плати.

Вирішення питань про внесення змін до договору щодо орендної плати пов'язане із застосуванням положення ч. 1 ст. 626 ЦК України, відповідно до якої договір є узгодженим волевиявленням двох або більше сторін, і тому суд не може зобов'язати іншу сторону договору внести зміни до нього. Отже, зацікавлена сторона у випадках, передбачених законом, може просити суд про внесення змін до договору згідно з рішенням суду, а не про зобов'язання відповідача внести такі зміни до договору.

В.Я.Романів зауважує, що зміна орендної плати за землю можлива лише за згодою сторін договору або у судовому порядку. При цьому, немає значення, чи сплачується вона, наприклад, на рахунок юридичної особи чи в дохід бюджету, адже від того орендна плата не перестає бути істотною умовою договору оренди земельної ділянки, яку сплачує орендар орендодавцю [157, с. 73].

З приводу згаданої дискусії хотілося б висловити власну позицію. Відповідно до ч. 1-2 ст. 632 ЦК України ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. У випадках, встановлених законом, застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування. Зміна ціни після укладення договору допускається лише у випадках і на умовах, встановлених договором або законом.

Оскільки орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності є регульованою ціною, то законодавча зміна граничного розміру цієї плати є підставою для перегляду розміру орендної плати, встановленої умовами договору. В даному випадку це не є

порушенням принципу свободи договору, оскільки можливість перегляду передбачена як ст. 632, 651 ЦК України, так і ст. 30 Закону України «Про оренду землі».

Таким чином, цивільне законодавство допускає встановлення ціни договору незалежно від волі сторін, якщо це передбачено нормами відповідного закону. Наприклад, зустрічається аналогічне законодавче регулювання цін в електроенергетиці, торгівлі медикаментами тощо. Тому, вважаємо, одностороння зміна орендної плати при наявності імперативної норми закону є допустимою. Аналогічна думка висловлена і в рішенні ВСУ, який у вищезгаданій постанові від 20.08.2013 р. висловив свою правову позицію у справі № 3-21 гс 13 зміст якої полягає в тому, що відповідно до статей 21, 30 Закону України «Про оренду землі», статті 24 Закону України «Про плату за землю» *(на сьогодні вже не чинний – прим. автора)* та статей 628, 632 ЦК України законодавча зміна нормативної грошової оцінки землі може бути підставою для зміни розміру орендної плати в односторонньому порядку, якщо це погоджено сторонами у договорі [119].

Увагу привертає також суперечність норм Закону України «Про оренду землі» щодо індексації орендної плати як істотної умови договору оренди землі. На нашу думку, видається недоцільним зазначення в п. 3 ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» правової норми про обов'язковість індексації орендної плати.

По-перше, індексація орендної плати відноситься до тих умов договору, обов'язковість якої впливає з інших норм Закону. Зокрема, відповідно до ч. 3 ст. 21 Закону обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди. Таким чином, навіть якщо в договорі сторони не вкажуть про те, що індекс інфляції враховується при обчисленні розміру орендної плати, таке обчислення здійснюється з обов'язковим проведенням індексації в силу ч. 3 ст. 21 Закону.

По-друге, ч. 2 ст. 21 Закону сформульована шляхом застосування диспозитивного методу правового регулювання. Відповідно до її положень сторони договору оренди можуть виключити необхідність індексації. В той же час сучасна редакція п. 3 ч. 1 ст. 15 Закону закріплює, що істотною умовою є умова про орендну плату із зазначенням індексації. Таким чином, ч. 2 ст. 21 Закону диспозитивно пропонує сторонам договору оренди альтернативу щодо врахування індексу інфляції, а п. 3 ч. 1 ст. 15 Закону імперативно закріплює необхідність зазначення в договорі оренди індексації у зв'язку з інфляцією. Як видається, існує певна суперечність між двома зазначеними нормами Закону щодо методу цивільно-правового регулювання.

Дані авторські висновки підтверджуються прикладами із судової практики.

1 квітня 2009 р. колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України розглянула в касаційному порядку справу за позовом орендодавців земельних ділянок до ТОВ «Аграрій Полісся» про визнання недійсними договорів оренди землі та скасування їх державної реєстрації й за зустрічним позовом — про визнання дійсними договорів оренди землі та постановила ухвалу (рішення № 3416768 в Єдиному державному реєстрі судових рішень), якою залишила без змін рішення Апеляційного суду Житомирської області від 27 грудня 2007 р. про відмову в задоволенні позову орендодавців [177].

У цій справі Верховний Суд України погодився з висновками апеляційного суду про те, що установленний факт відсутності в договорах вказівки на обов'язкове проведення індексації орендної плати не є підставою для визнання договорів недійсними, оскільки крім договору порядок нарахування орендної плати за землю передбачений ще й Законом № 161-XIV, а позивачі не довели, що згідно з ч. 3 ст. 15 цього Закону відповідач відмовився від зазначення в договорах інших умов, запропонованих орендодавцями, тобто права позивачів не порушені.

Зазначений приклад із судової практики лише підтверджує те, що відсутність положення про індексацію не становить порушення прав сторін договору. ВСУ прийшов до аналогічного висновку про неможливість визнання договору оренди земельної ділянки недійсним з підстав відсутності умови про індексацію серед істотних умов договору.

Тому, вважаємо, вище розглянуту суперечність правових норм Закону необхідно виправити, а саме шляхом надання переваги диспозитивному методу регулювання як основного методу цивільного права. Частину 2 статті 21 Закону України «Про оренду землі» варто залишити без змін, а з п. 3 ч. 1 ст. 15 Закону вказівку на обов'язкову індексацію виключити.

Таким чином, пропонуємо викласти п. 3 ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» в наступній редакції: «Істотними умовами договору оренди землі є: ... орендна плата із зазначенням її розміру, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату».

З орендною платою в договорі оренди землі тісно пов'язане питання її нормативної грошової оцінки. О.В.Олянич пропонує внести зміни до статті 15 Закону «Про оренду землі», додавши до невід'ємних частин договору оренди землі – розрахунок нормативно-грошової оцінки землі, зважаючи на те, що у пункті 5 Типового договору оренди землі також передбачено зазначення нормативно-грошової оцінки земельної ділянки [108, с. 14]. Змушені не погодитися з автором зазначеної позиції. Визначення вартості ділянки, на нашу думку, не є ключовим елементом змісту договору оренди. Його зазначення чи незазначення не може прямо чи опосередковано порушувати права орендаря чи орендодавця (на відміну від ціни, строку договору, розмірів чи місця розташування земельної ділянки). А тому така пропозиція, видається, недостатньо обґрунтованою.

Серед істотних умов договору оренди землі необхідно зазначити об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір

земельної ділянки). На думку А.М. Мірошніченка, щоб ідентифікувати земельну ділянку (об'єкт оренди), достатньо вказати лише кадастровий номер земельної ділянки. Натомість Закон вимагає зазначати місце розташування та розмір ділянки. Якщо вони не вказані, то виникає зайве питання щодо дійсності договору оренди [98, с. 109].

Видається, слід не погодитися з думкою автора. Кадастровий номер земельної ділянки - індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування [134]. Таким чином, кадастровий номер земельної ділянки – це унікальний код, який дає змогу відрізнити одну земельну ділянку від іншої. Але не виключена можливість передачі в оренду лише частини земельної ділянки, яка належить власнику. Адже законодавчо не встановлено мінімально можливого розміру земельної ділянки, яка передається в оренду. На практиці розмір земельної ділянки, яка передається в оренду, може не співпадати з розміром цілої земельної ділянки, якій присвоєно окремий кадастровий номер. Незазначення місця розміщення частини земельної ділянки в договорі оренди потенційно може призвести до виникнення судових спорів. Тому, вважаємо, п. 1. ч. 1 ст. 15 Закону доцільно залишити без змін.

2.3. Строк договору оренди

Законом України «Про оренду землі» умова про строк договору віднесена до істотних (ч. 1 ст. 15). Одночасно в науковій літературі деякі дослідники зазначають, що строк не слід визначати істотною умовою договору оренди землі. Їх позиція ґрунтується на закріпленій у ч. 2 ст. 763 ЦК України можливості укладання договору найму без вказівки строку

його дії [102, с. 350]. Хоча вказана диспозитивна норма використовується і авторами протилежної позиції, які з цього приводу зазначають: «Той факт, що відповідними нормами ЦК України існування договірних відносин з найму майна не ставиться в залежність від наявності у договорі умов, які встановлюють плату за користування майном та строк найму, не дає підстав вважати, що зазначені умови не є істотними». Положення ЦК України містять норми диспозитивного характеру, згідно з якими визначають умови про строк та плату за найм у тому випадку, якщо вони не врегульовані безпосередньо у договорі [188, с. 326].

В більшості випадків (ч.ч. 1-5 ст. 19 Закону) строк договору оренди землі визначається роками, як і передбачено ч. 1 ст. 252 ЦК України. Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років (ч. 1 ст. 19 Закону).

Для порівняння у Великобританії оренда землі здійснюється без урахування обмежень щодо терміну оренди за умови повного захисту інтересів орендаря та орендодавця. Трапляються угоди на 99 років, але у більшості випадків строки оренди менші. Право оренди може бути відчужене чи закладене. У Німеччині оренда зазвичай триває 99 років, а останній орендатор має право на її продовження. У США оренда, як правило, укладається на рік з подальшим її продовженням. Довгострокові орендні відносини вигідні для обох сторін, в частині поліпшення ґрунту та контролю за забрудненням навколишнього середовища та за умови чіткого функціонування законодавчих актів [72, с. 256].

Загалом у світі простежується тенденція в орендних відносин у бік зменшення залежності орендарів від орендодавців (тривалість оренди 18-49 років, примусова оренда, держава – орендодавець тощо), що сприяє підвищенню ефективності аграрного виробництва, яке базується не на земельній власності, а на господарському володінні та використанні (Франція, США).

На сьогоднішній день в Україні мінімальний строк оренди, виходячи з цивільно-правової природи договору оренди землі не регламентований. Хоча є декілька виключень з цього правила. Зокрема, виняток становлять лише договори оренди землі сільськогосподарського призначення. За загальним правилом строк не може бути менший ніж сім років (ч. 3 ст. 19 Закону). При передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 10 років (ч. 4 ст. 19 Закону).

А також, відповідно до ч. 10 ст. 93 ЗК України у разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років.

Також закріплений мінімальний строк для оренди землі, що є державною чи комунальною власністю. Термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Строк договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін (ч. 1 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»). Таким чином, в даному випадку має місце диспозитивний спосіб правового регулювання.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» скасовано поділ на короткострокову (не більше 5 років) та довгострокову оренду (не більше 50 років). Тому в сучасних умовах відповідний поділ є неактуальним.

На сьогодні діє загальне обмеження про те, що строк договору оренди не може перевищувати 50 років. Але в контексті аналізу строків оренди варто пам'ятати, що для окремих видів оренди (як було зазначено

вище, наприклад, земля сільськогосподарського призначення, для будівництва наукового парку, тощо) закріплені мінімальні строки оренди землі.

Тому, вважаємо, доцільним є поділ договорів оренди за критерієм строку оренди на:

- 1) договори оренди з мінімально встановленим строком оренди;
- 2) договори оренди без визначеного мінімального строку оренди.

Важливе питання пов'язане зі способами встановлення строків оренди земельної ділянки. Строки визначаються календарними періодами в часі. Свого часу в науковій літературі висловлювались думки щодо можливості закріплення строків в залежності від настання певної події. П. Кулинич вважає, що прив'язка термінів укладення договорів оренди землі до термінів сівозмін у цілому було б виправданим кроком, оскільки він спрямований на підвищення відповідальності орендарів сільськогосподарських земель за збереження їх продуктивних властивостей. Разом з тим науковець критично оцінював раніше наявну в ст. 19 Законі норму про встановлення строку оренди з урахуванням встановленої системи сівозміни у зв'язку з неможливістю застосувати її на практиці [79, с. 78].

В.Е.Чуркін вважає, що в сфері оренди сільськогосподарських земель переважно мають укладатися договори на тривалі терміни, так як стабільність, стійкість землекористування має істотне значення в сільському господарстві. Орендар отримує можливість здійснювати довгострокове планування використання земель. Тоді землі використовуються більш раціонально і без надмірного виснаження [196, с. 160].

У практиці орендних відносин часом зустрічається, що сторони визначають закінчення строку дії договору «початком рекультивациі» чи «моментом освоєння в цілях посівних робіт», маючи на увазі, що з часом ділянка буде затребувана орендодавцем за певним призначенням. Помилка

сторін, на нашу думку, полягає в тому, що строком у відповідності до ч.1 ст.251 ЦК України є певний період у часі, зі впливом якого пов'язана дія чи подія, що має юридичне значення. Дещо розмите формулювання строку вказівкою на «початок рекультивациі» чи «момент освоєння в цілях посівних робіт» може призвести до спірних ситуацій та визнання договорів недійсними. Під рекультивацією розуміється комплекс меліоративних, сільськогосподарських та озеленувальних робіт, які скеровані на відновлення продуктивності та господарської цінності порушених сільськогосподарськими роботами земель. Дані заходи не мають чітко регламентованого часу для початку їх проведення. А тому одна із сторін договору може бути зацікавлена в затягуванні початку їх здійснення. Аналогічно не має чітко регламентованих меж для початку та закінчення освоєння в цілях проведення посівних робіт. Тому встановлення таким чином строків оренди земельної ділянки, вважаємо, досить ризикованим.

Щодо нормативного закріплення, то в Законі є лише єдина норма, яка закріплює строки з вказівкою на настання певної події. Конструкція ч. 6 ст. 19 Закону є дещо відмінною за способом визначення строку. Особа, яка управляє спадщиною, у складі якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що не перебуває в оренді, має право передати таку ділянку в оренду на строк до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на таку земельну ділянку або до набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою, про що обов'язково зазначається у договорі оренди земельної ділянки (ч. 6 ст. 19 Закону). Загалом таке формулювання не суперечить базовим принципам визначення строків, які відповідно до ч. 1 ст. 252 ЦК України повинні закріплюватися роками, місяцями, тижнями, днями або годинами. Адже з аналізу ч. 1 ст. 530 ЦК України випливає можливість встановлення строку також вказівкою на подію.

Але виникає законодавча неузгодженість при аналізі строків договорів оренди землі державної та комунальної власності.

Згідно з ч. 1 ст. 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» термін договору оренди визначається за погодженням сторін. Термін договору оренди не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін. Видається тут має місце підміна понять. В згаданій нормі йде мова про проміжок часу, який ЦК України називається строком. А в Законі України «Про оренду державного та комунального майна» вживається поняття «термін», розуміння якого в цивільному законодавстві зовсім інше.

В цивільному праві термін є вказівкою на певну подію. Терміном є певний момент у часі, з настанням якого пов'язана дія чи подія, яка має юридичне значення (ч. 2 ст. 252 ЦК України). Терміном не визначається певний проміжок часу. Таким чином, розглянута норма, якою встановлюється строки договорів оренди землі державної та комунальної власності є прикладом відсутності уніфікованих підходів при вживанні термінології, основи якої закладено в ЦК України.

З метою виправлення та приведення у відповідність з базовими нормами ЦК України пропонуємо внести зміни до Закону України «Про оренду державного та комунального майна». Видається, доцільним є перейменувати ст. 17 даного закону «Термін договору оренди» на «Строк договору оренди». Слово «термін» в тексті відповідної статті замінити на «строк» у відповідних відмінках.

Вище нами були розглянуті межі строків (мінімальні та максимальні, що визначені Законом). В цих межах сторони вільні визначити строк на свій розсуд. Хоча не завжди. При визначенні строку договору оренди землі діє принцип свободи договору. Тобто сторони на власний розсуд встановлюють строк дії їх договору, звичайно, з врахуванням обмежень щодо мінімального та максимального строків передбачених законодавством, і про які йшла мова вище.

Але слід зауважити, що для деяких договорів оренди строк їх дії визначається імперативно незалежно від волі сторін. Йде мова про ті

договори, які, як додаткові, укладаються для виконання основного договору. Наприклад, у разі розташування об'єкта концесії на земельній ділянці державної або комунальної власності, повноваження щодо розпорядження якою здійснює концесієдавець, така земельна ділянка надається в оренду концесіонеру разом з об'єктом концесії на строк дії концесійного договору відповідно до ЗК України та Закону України «Про оренду землі» (ч. 6 ст. 3 Закону України «Про концесії») [144]. В даному випадку строк договору оренди землі не може бути предметом домовленості сторін договору оренди землі, а виходячи зі змісту Закону України «Про концесії», знаходиться в прямій залежності від строку договору концесії об'єкта, який знаходиться на цій земельній ділянці і який в цьому випадку є основним договором.

Таким чином, робимо висновок, що строки в договорі оренди визначаються:

- 1) за домовленістю сторін; або
- 2) основним договором, на виконання якого укладається договір оренди земельної ділянки.

Щодо строку договору оренди землі чи не найбільша дискусія виникає з приводу моменту відліку строку договору оренди, тобто моменту, з якого договір оренди земельної ділянки вважається укладеним. Одночасно, напевно, це має і найбільше практичне значення. Саме з приводу відліку строку договори оренди землі стають предметом розгляду ВСУ.

Відповідно до ч. 2 ст. 631 ЦК України договір набирає чинності з моменту його укладення. Відповідно до п. 43 Типового договору оренди землі договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

Слід відзначити, що в старій редакції Типового договору до внесення змін Постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада

2016 р. № 843 «Про внесення змін до Типового договору оренди землі» формулювання було дещо іншим, а саме зазначалося, що договір оренди землі набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації (п. 43).

Іншої думки притримується ВСУ у справі №532\129\16-ц. *Переглядаючи рішення судів, ВСУ встановив невірне застосування норм матеріального права, що призвело до неправильного вирішення справи.*

Зокрема, договір набирає чинності після його підписання сторонами та державної реєстрації. Відповідно до обставин справи договір було зареєстровано у відділі Держкомзему через півтора року після підписання.

Задовольняючи позов, суди виходили з того, що строк дії договору оренди слід обчислювати з моменту укладення договору, а не з моменту його державної реєстрації та орендні правовідносини між сторонами припинились.

ВСУ висловлено наступну правову позицію щодо початку відліку строку дії договору оренди землі в даній справі: «Строк дії договору оренди землі починається після набрання ним чинності, а не з моменту його укладення» (постанова ВСУ № 6-2777цс 16 від 18.01.2017). Набрання договором чинності є моментом у часі, коли починають діяти права та обов'язки по договору, тобто коли договір (як підстава виникнення правовідносин та письмова форма, в якій зафіксовані умови договору) стає правовідносинами, на виникнення яких було спрямоване волевиявлення сторін.

ВСУ пояснив свою позицію тим, що цивільні права та обов'язки, на досягнення яких спрямоване волевиявлення сторін договору оренди, набуваються після відповідної державної реєстрації. В момент державної реєстрації набирає чинності (набуває юридичної сили) договір, укладення якого вже відбулося [117, с. 10].

Вище зазначено дві абсолютно різні точки зору щодо моменту відліку строку договору оренди землі. Тому варто дане питання проаналізувати детальніше. Вирішуючи питання щодо моменту початку відліку строку дії договору оренди землі слід враховувати те, що останній є спеціальним видом договорів, який за своєю конструкцією суттєво відрізняється від звичайного цивільно-правового договору, оскільки ці особливості встановлені ЗК України (ст.ст. 125-126), Законом України «Про оренду землі» (ст. 17) та Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (ст. 5).

Відмінність у порядку укладення договору оренди землі від звичайного цивільно-правового договору зумовлює принципову відмінність в аспекті початку строку дії таких договорів, які є різними: якщо строк дії звичайного цивільно-правового договору починається з моменту набрання ним чинності, який збігається з моментом його укладення (ч. 2 ст. 631 ЦК України), то строк дії договору оренди землі починається з моменту набрання ним чинності, який не збігається з моментом його підписання, а починається з наступного дня після державної реєстрації права оренди землі.

Свого часу скасування державної реєстрації договору оренди землі дало привід ряду вчених зробити висновок про те, що договір оренди набирає чинності з моменту його підписання (укладення). Договір оренди у зв'язку з прийняттям Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11.02.2010 № 1878-VI не підлягав державній реєстрації. Натомість була впроваджена реєстрація права оренди землі.

На нашу думку, вище згаданими вченими не врахований (або невірно розтлумачений) зміст ч. 2 ст. 640 ЦК України а також не враховано речово-правову природу права оренди земельної ділянки. До прикладу, якщо орендар рухомої речі (наприклад, автомобіля) набуває право

користування автомобілем після укладення договору оренди транспортного засобу (якщо більш пізній строк не встановлений сторонами у договорі), то орендар нерухомої речі (наприклад, земельної ділянки) набуває право користування не після укладення договору, а після реєстрації права оренди землі. І саме після реєстрації права оренди між колишніми підписантами, а тепер вже повноцінними сторонами орендних відносин виникають права та обов'язки щодо користування земельною ділянкою.

Як слушно зауважує О. Мартиновський, оскільки спір стосується строку дії договору, то принципове значення для справи має не дата (термін) досягнення між сторонами згоди з усіх істотних умов, а момент початку і момент закінчення строку (періоду у часі), протягом якого сторони можуть реалізувати свої права та виконати обов'язки по договору, що охоплюється не «укладенням договору», а правовими поняттями «набранням договором чинності» та «договір укладено на строк» [91].

Набрання договором чинності є моментом у часі, коли починають діяти права та обов'язки по договору, тобто, коли договір (як підстава виникнення правовідносин та письмова форма, в якій зафіксовані умови договору) стає правовідносинами, на виникнення яких було спрямоване волевиявлення сторін, яке фіксується в умовах конкретного договору.

На нашу думку, слід виходити з наступного. Відповідно до ч. 1 ст. 210 ЦК України правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненням з моменту його державної реєстрації. Якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії (ч. 2 ст. 640 ЦК України).

Вважаємо, «вчинення певної дії» повинно тлумачитися не лише як державна реєстрація договору оренди землі, а й державна реєстрація права оренди на земельну ділянку. Без такої державної реєстрації правові

наслідки, яких хочуть досягти сторони при підписанні договору, не настануть. Орендар не зможе користуватися земельною ділянкою. Та й інша частина даного законодавчого положення «договір є укладеним з моменту передання відповідного майна» (ч. 2 ст. 640 ЦК України) має не менш важливе значення для нашого наукового аналізу. Відповідно до статті 17 Закону об'єкт за договором оренди земельної ділянки вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди. Таким чином, при комплексному тлумаченні у взаємозв'язку з правовою нормою ч. 1 ст. 17 Закону настановує на висновок про те, що договір оренди земельної ділянки є укладеним з моменту реєстрації права оренди земельної ділянки. Лише після проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки на підставі ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» договір набуває чинності і з цього моменту має підстави розглядатися як підстава виникнення правовідносин, а не тільки як письмова форма документу. До моменту набрання чинності письмовий договір є лише письмовим документом, а тому не може мати строку дії, початок дії та, відповідно, закінчення строку дії, а час, який сплине у цей період, не враховується у строк дії договору оренди землі.

Підтвердження такої позиції також знаходимо в ч. 1 ст. 126 ЗК України, в якій йде мова про оформлення речових прав на земельну ділянку, де зазначається, що користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Ст. 125 ЗК України закріплює, що право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цих прав. Тобто правовідносини, на виникнення яких був спрямований договір, виникають після державної реєстрації права оренди землі.

Спеціальним законом, яким регулюються відносини, пов'язані з орендою землі, є Закон України «Про оренду землі», відповідно до статті

17 якого об'єкт за договором оренди земельної ділянки вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

Таким чином, на відміну від переважної більшості інших цивільно-правових договорів (які укладаються і набувають чинності з моменту їх укладення), початок перебігу строку договору оренди землі є іншим: даний цивільно-правовий договір підписується в певний визначений день, однак чинність він набуває не у момент його підписання, а у момент, коли право оренди буде зареєстроване.

Виходячи з цього пропонуємо доповнити ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі» та викласти його в такій редакції: «Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Договір набирає чинності з моменту державної реєстрації права оренди».

А також внести зміни до Типового договору оренди землі, виклавши п. 43 в такій редакції: «Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та державної реєстрації права оренди землі».

2.4. Інші умови договору

Вище було розглянуто три істотні умови договору оренди земельної ділянки, перелік яких закріплений в ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі»: предмет, ціна і строк.

Однак за згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови. У разі якщо договором оренди земельної ділянки передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається додаткова угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Крім того, договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності - земельних ділянок, що перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування). Тому інші договірні умови відіграють також суттєву роль.

Щодо істотних умов договору оренди, то за раніше чинною редакцією норми ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі були: 1) об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки); 2) строк дії договору оренди; 3) орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; 4) умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; 5) умови збереження стану об'єкта оренди; 6) умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; 7) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; 8) існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; 9) визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; 10) відповідальність сторін.

Небезпідставно як у науковців, так і в практикуючих юристів було чимало зауважень до достатньо широкого переліку істотних умов договору. Зокрема, висловлювалася думка про скорочення переліку істотних умов договору оренди землі до двох: предмета оренди та орендної плати, передбачивши водночас низку диспозитивних норм в законі, якими визначити деякі умови договору оренди земельної ділянки (строк, форму орендної плати тощо) [98, с. 111].

Хоча були й протилежні точки зору. На думку П.Кулинич, доцільно серед додатків до договору оренди землі додатково ще передбачити агрохімічний паспорт поля (ділянки), що передається в оренду, а у випадку якщо з агрохімічного паспорта поля (ділянки) випливає, що передана в оренду сільськогосподарська земельна ділянка є сильно деградованою і потребує кардинального поліпшення її якісного стану, орендар має бути зобов'язаний укласти з відповідними державними органами договір про спільну діяльність щодо відновлення, збереження та планомірного підвищення родючості та інших властивостей орендованої земельної ділянки [82, с. 10]. О. Марченко пропонує, щоб у договорі оренди земель сільськогосподарського призначення при короткостроковій оренді незначних площ у п. 19 Типової форми договору оренди землі обов'язково фіксувати перелік культур, які будуть вирощуватися орендарем. А у п. 17 в якості умов збереження стану об'єкта фіксувати існуючий на момент укладення договору рівень гумусу в ґрунтах ділянки [92, с. 32].

На думку Л.В.Богач, орендар та орендодавець мають домовитися про збереження стану об'єкта оренди, мають бути прописані гарантії щодо збереження оренди земельної ділянки (земельного паю); мають проводитися роботи з визначення якості землі до підписання договору оренди землі й після його закінчення; чітко визначатися строки передачі земельної ділянки (земельного паю) орендарю; має бути визначено, хто несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди. У разі

погіршення якості ґрунту в договорі потрібно зазначити розмір відшкодування [14, с. 15].

Закон до числа істотних також відносив умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки. Однак мораторій забороняє передачу у заставу та внесення до статутного капіталу права оренди земельної ділянки, тому її відсутність в договорі не тягнула визнання його недійсним. Домовленість в договорі оренди про можливість передачі права оренди земельної ділянки до статутного фонду чи у заставу при наявності прямої заборони на такі дії, згідно ЗК України, суперечила б законодавчим вимогам. Намагаючись уникнути суперечливих ситуацій, сторони часом прописували в договорі положення про те, що вони «домовляються виконувати встановлені законом обмеження щодо об'єкту оренди» [182].

У зв'язку з внесенням змін Законом України № 191-VIII від 12.02.2015 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» [131] вище згаданий перелік істотних умов був суттєво скорочений.

В новій редакції ст. 15 Закону істотними умовами договору оренди землі є лише: 1) об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); 2) строк дії договору оренди; 3) орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

На думку автора, викладення ст. 15 Закону в новій редакції є логічнішим, оскільки вся необхідна інформація про земельну ділянку міститься у Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, і за бажанням однієї із сторін договору може бути надана у формі відповідних витягів. Оформлення ж вказаних додатків (плану або схеми земельної ділянки, її кадастровий план, акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), проект відведення земельної ділянки) лише накладає на сторін договору зайві

витрати, зумовлює необхідність отримання додаткових довідок, що аж ніяк не сприяє ефективному та стабільному цивільному та господарському обороту.

Разом з тим, зауваження висловлюються і до чинного переліку істотних умов договору оренди. Як зазначає Я.М.Романюк, встановлений факт відсутності в тексті письмового договору оренди землі запису про яку-небудь із істотних умов цього договору можна визнати певним формальним дефектом змісту договору. Однак у більшості випадків такий дефект компенсується врегулюванням відповідних питань іншими нормами того ж Закону і не створює сторонам перешкод у розумінні їх прав та обов'язків, не перешкоджає належному виконанню договору. Тому формальний дефект змісту договору як факт сам по собі не повинен визнаватися єдиною, безумовною підставою для визнання договору недійсним [164, с. 36].

Таку точку зору можна було б вважати раціональною при розгляді переліку істотних умов договору оренди земельної ділянки попередній редакції Закону. На сьогодні перелік істотних умов договору скорочено до трьох основних: предмет, ціна, строк. Відсутність хоча б однієї з них аж ніяк не можна вважати певним формальним дефектом, який не зумовлює негативних наслідків для цивільно-правових відносин між сторонами. Тому вважаємо, що факт відсутності будь-якої із умов договору повинен бути підставою для визнання договору недійсним.

Аналізуючи істотні умови договору варто проаналізувати, як вони корелюються з Типовою формою договору оренди землі та чи не передбачається останньою ширшого переліку істотних умов договору.

Незважаючи на внесення змін до Закону відповідних змін до Типового договору оренди землі внесено не було. В Типовому договорі і надалі містяться вимоги щодо умови використання та цільового призначення земельної ділянки, яка передається в оренду (п. 15-16 Типового договору), умов збереження стану об'єкта оренди (п. 17), умов і

строків передачі земельної ділянки орендарю (п. 18-20), умов повернення земельної ділянки орендодавцеві (п. 21), існуючих обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки (п. 26-27), визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини (п. 32) тощо.

Таким чином, має місце законодавча невідповідність положень Постанови КМУ від 3 березня 2004 р. N 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» положенням Закону «Про оренду землі».

Диспозитивний зміст ч. 2 ст. 15 «за згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови» втрачає логічність і зміст, якщо підзаконним актом (в даному випадку Типовим договором) і надалі встановлюються вимоги, що були передбачені в старій редакції.

Автор дослідження не заперечує проти доцільності зазначення в договорі вищезгаданих умов, але їх зазначення повинно мати диспозитивний характер, тобто на розсуд сторін. Тому з метою досягнення мети дерегуляції орендних відносин, яка була поставлена перед відповідним Законом, пропонуємо внести змін до Типового договору шляхом виключення п. п. 16, 17, 32.

Варто також звернути увагу на те, що хоча Типовий договір оренди землі визначає типові умови використання індивідуально визначеного нерухомого майна, яке має власний кадастровий номер, але саме найменування цього договору дещо не відповідає його змісту. В змісті Типового договору оренди землі йде мова про оренду земельних ділянок. Практично кожна земельна ділянка на сьогодні має свій кадастровий номер, що дозволяє отримати інформацію про її місце розташування, розмір тощо. Тому у назві даного договору замість «земля» більш логічно було б вживання словосполучення «земельна ділянка».

Наведемо ще декілька аргументів на підтримку авторських пропозицій. Автор спробує довести власну позицію, застосувавши системний та порівняльний методи аналізу.

По-перше, після внесення змін до Типового договору оренди землі Постановою Кабінету Міністрів від 23 листопада 2016 року стала можливою на підставі одного договору оренди землі передача в оренду декількох земельних ділянок, що було неможливим до внесення відповідних змін. І в першому і в другому випадку в предметі договору (п. 1 Типового договору) йде мова про земельну ділянку (земельні ділянки), а не про оренду землі. Разом з тим, враховуючи нещодавні зміни до Типового договору та можливість укладення одного договору по відношенню до декількох земельних ділянок одночасно, доцільнішим було б навіть викласти назву даного договору в такій редакції «Типовий договір оренди земельної ділянки (земельних ділянок)».

По-друге, таке «скорочення» назви договору не є притаманним для інших Типових договорів затверджених на рівні центральних органів виконавчої влади. Наприклад, формулювання об'єкту договору в назві «Типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності» [176] затвердженого Наказом Фонду державного майна України №1774 від 23.08.2000 року співпадає з об'єктом, зазначеним в предметі даного договору (п. 1). Аналогічно в «Типовому договорі про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій» [142] затвердженому постановою Кабінету Міністрів України №529 від 20 травня 2009 р., об'єкт договору, зазначений в предметі договору, повністю відображений в назві Типового договору. Тобто завжди в назві відображається об'єкт, по відношенню до якого і затверджується такий договір.

Таким чином, видається доцільним змінити формулювання назви типової форми договору та викласти її в такій редакції – «Типовий договір оренди земельної ділянки».

В науковій літературі висловлюються думки, щодо певної невизначеності Типового договору. На думку А.М.Мірошніченка, останній більше нагадує форму, тобто своєрідний бланк без позитивного

формулювання умов [98, с. 109]. Змушені не погодитися з такою позицією. Одне із призначення договору, як цивільно-правового інституту, полягає саме в наданні можливості сторонам врегулювати зміст правовідносин між собою на їх власний розсуд. Тому, на нашу думку, Типовий договір повинен тільки закріплювати найбільш вагомні аспекти орендних відносин, визначати так би мовити структуру, каркас договору, а вже їх змістове наповнення залишити на розсуд сторін.

Аналізуючи зміст договору оренди земельної ділянки, неможливо оминати аналізом взаємні права та обов'язки сторін договору. Обов'язками орендаря є: 1) використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; 2) дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил; 3) дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються; 4) своєчасне внесення орендної плати. Орендодавець зобов'язаний передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди.

В свою чергу орендар земельної ділянки має право: 1) самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі; 2) за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження; 3) отримувати продукцію і доходи; 4) здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем (ст. 25 Закону).

Попри широкий перелік прав Закон також покладає ряд обов'язків на сторін договору оренди землі.

Орендар земельної ділянки зобов'язаний: 1) приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди

земельної ділянки, зареєстрованим в установленому законом порядку; 2) виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди земельної ділянки; 3) дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; 4) у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів.

Окрім обов'язків передбачених Законом України «Про оренду землі» ряд додаткових обов'язків передбачено Законом України «Про охорону земель». Відповідно до ч. 1 ст. 35 цього Закону орендарі, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності зобов'язані: дотримуватися вимог земельного та природоохоронного законодавства України; проводити на земельних ділянках господарську діяльність способами, які не завдають шкідливого впливу на стан земель та родючість ґрунтів; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі на основі застосування екологічнобезпечних технологій обробітку і техніки, здійснення інших заходів, які зменшують негативний вплив на ґрунти, запобігають безповоротній втраті гумусу, поживних елементів тощо; дотримуватися стандартів, нормативів при здійсненні протиерозійних, агротехнічних, агрохімічних, меліоративних та інших заходів, пов'язаних з охороною земель, збереженням і підвищенням родючості ґрунтів; забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням та дотримуватися встановлених обмежень (обтяжень) на земельну ділянку; забезпечувати захист земель від ерозії, виснаження, забруднення, засмічення, засолення, осолонцювання, підкислення, перезволоження, підтоплення, заростання бур'янами, чагарниками і дрібноліссям [147].

Слід відзначити, що у вище зазначеному переліку поряд з достатньо конкретизованими обов'язками (використання за цільовим призначенням,

дотримання встановлених стандартів) зазначено і ряд таких, які достатньо важко оцінити і та й виникає сумнів щодо їх доцільності (наприклад, заростання бур'янами).

Як бачимо, права та обов'язки сторін орендаря та орендодавця закріплені в не лише в Законі України «Про оренду землі», але й в ЗК України, ряді інших нормативно-правових актів України. На думку Ж.Л. Чорної, оскільки існує спеціальний нормативний акт щодо оренди землі, то відповідно в ньому і повинен міститися вичерпний перелік прав і обов'язків сторін. Вчена пропонує перенести відповідні норми із ЗК України до Закону України «Про оренду землі» [193, с. 56].

Вважаємо, що такої необхідності немає. ЗК України по відношенню до Закону є загальним нормативно-правовим актом. Тому, якщо права та обов'язки сторін договору не відрізняються від прав та обов'язків землекористувача, то відображати такий перелік в Законі немає сенсу, оскільки це буде лише неефективним дублюванням тих норм, які відображені в кодексі і можуть бути застосовані у зв'язку з відсутністю таких норм в Законі як спеціальному нормативно-правовому акті.

Висновки до Розділу 2

1. Існує певна неузгодженість у використанні термінів «земля» та «земельна ділянка» в актах загального та спеціального законодавства. Така неузгодженість, видається, не матиме серйозних негативних наслідків в практиці орендних відносин, але шкодить єдності понятійного апарату.
2. При удосконаленні нормативно-правових актів, що регулюють орендні відносини, слід уніфікувати понятійний апарат та використовувати саме поняття «земельної ділянки» у всіх нормативно-правових актах, а перш за все в Законі України «Про оренду землі».

3. До ключових ознак притаманних земельній ділянці як предмету договору відносяться: 1) визначеність в натурі; 2) фіксований розмір; 3) конкретизоване цільове призначення; 4) особливий правовий режим земельної ділянки.
4. Право оренди земельної ділянки належить до речових прав.
5. При визначенні орендної плати в договорі оренди землі застосовується як диспозитивний метод правового регулювання (договір між орендарем та орендодавцем - приватними особами), так й імперативний метод (договір між орендарем та орендодавцем – уповноваженим органом від імені держави чи територіальної громади).
6. Правовідносини щодо справляння орендної плати за землю державної та комунальної власності мають комплексний характер: цивільно-правовий (як такі, які виникають на підставі цивільно-правового договору) та фінансово-правовий (оскільки таким чином опосередковується сплата земельного податку).
7. Включення умови про індексацію орендної плати до істотних умов договору оренди землі суперечить законодавчо закріпленому принципу диспозитивного правового регулювання індексації.
8. Зміна розміру нормативної грошової оцінки земель державної та комунальної власності не зумовлює автоматичної зміни договору щодо розміру орендної плати. Разом з тим, така зміна є підставою для перегляду умов договору оренди земельної ділянки.
9. Пропонуємо виключити з переліку істотних умов договору умову про обов'язкову індексацію орендної плати, виклавши п. 3 ч. 1 ст. 15 Закону в наступній редакції: *«орендна плата із зазначенням її розміру, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату»*.
10. Договір оренди земельної ділянки є укладеним з моменту підписання даного договору, а чинність набуває з моменту реєстрації права оренди землі. Строк дії договору оренди землі починається після набрання ним

чинності, тобто після державної реєстрації права оренди землі, а не з моменту укладення даного договору.

11. Строк в договорі оренди визначається: 1) за домовленістю сторін; або 2) основним договором, на виконання якого укладається договір оренди земельної ділянки.

12. Договори оренди земельної ділянки за критерієм строку оренди поділяються на: 1) договори оренди з мінімально встановленим строком оренди; 2) договори оренди без визначеного мінімального строку оренди.

13. Особливістю правового регулювання строків в окремих видах договорів оренди землі є закріплення мінімального можливого строку оренди землі (сім років для земель сільськогосподарського призначення, 30 років для земель під наукові парки, тощо).

14. В Законі України «Про оренду державного та комунального майна» пропонуємо змінити найменування ст. 17 «Термін договору оренди» та «Строк договору оренди». Слово «термін» по тексту відповідної статті замінити на «строк» у відповідних відмінках.

15. За критерієм строку оренди варто виділяти договори оренди: 1) з мінімально встановленим строком оренди; 2) без визначеного мінімального строку оренди.

16. Звуження переліку законодавчо встановлених істотних умов договору свідчить про поступове розширення цивільно-правових методів (зокрема, диспозитивного методу) регулювання договору оренди землі та визнання пріоритету цивільно-правового над земельно-правовим регулюванням оренди землі.

17. З метою досягнення мети дерегуляції орендних відносин, яка була поставлена перед відповідним Законом, пропонуємо внести змін до Постанови КМУ від 3 березня 2004 р. №220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» шляхом виключення п. п. 16, 17, 32 із змісту Типового договору.

РОЗДІЛ 3. ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ, ПРИПИНЕННЯ ТА ВИЗНАННЯ НЕДІЙСНИМ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

3.1. Порядок укладення та поновлення договору оренди земельної ділянки

Порядок передачі земельних ділянок в оренду частково врегульований ст.124 ЗК України. Ч. 2 ст. 93 ЗК України визначає коло осіб, яким земельні ділянки можуть передаватися в оренду. Окремі положення щодо порядку набуття права оренди земельних ділянок зазначеними суб'єктами встановлені нормами глави 19 розділу IV ЗК України (ст.ст. 116, 118, 120, 122-126).

Чинне законодавство передбачає ряд випадків обов'язкового набуття (переходу) права оренди земельної ділянки, що потребує укладення відповідного договору оренди. Зокрема, до спадкоємців жилого будинку, інших будівель та споруд переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені (ч. 2 ст. 1225 ЦК України).

Відповідно до ч. 1 ст. 796 ЦК України одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (її окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вона розташована, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для мети найму.

Згідно з ч. 1 ст. 120 ЗК України передбачено, що у разі переходу права власності на будинок або його частину від однієї особи до іншої за договором довічного утримання право на земельну ділянку переходить на умовах, на яких вона належала попередньому власнику. При переході права власності на будівлю або споруду до громадян або юридичних осіб, які не можуть мати у власності земельні ділянки, до них переходить право

користування земельною ділянкою, на якій розташована будівля чи споруда.

У разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою (ч. 2 ст. 7 Закону).

Договір оренди земельної ділянки, як правило, також укладається при укладенні концесійних договорів. У цьому випадку жодних додаткових процедур щодо укладення договору оренди земельної ділянки не передбачено. Відповідно до ч. 3 ст. 9 Закону України «Про концесії» у разі, якщо для здійснення концесійної діяльності є потреба в земельній ділянці, договір оренди такої ділянки укладається відповідно до законодавства [144]. Таким чином, даний закон містить відсилочну норму на Закон України «Про оренду землі». Виняток становить лише строк, протягом якого повинен бути укладений договір оренди земельної ділянки. Концесіонер зобов'язаний укласти договори оренди землі не пізніше одного року з дня набрання чинності договором концесії. За письмовим зверненням приватного партнера цей строк може бути продовжено, але не більш як на один рік (ч. 2 ст. 18 Закону України «Про концесії»).

Таким чином, підстави набуття права оренди землі закріплені в розрізних нормативно-правових актах. На думку К.О.Дремлюги, усунення недоліків законодавчого регулювання оренди земель можливе за умови доповнення ЗК України окремою главою, присвяченою регулюванню земельно-орендних відносин. Крім того, істотного доповнення на сьогодні потребує глава 19 ЗК України в частині вичерпного визначення підстав, умов та порядку набуття права оренди земельної ділянки різними суб'єктами [49, с. 53]. На основі їх аналізу К.О. Дремлюга виділяє наступні підстави набуття права оренди землі: 1)

набуття права оренди земельної ділянки за рішенням органу державної виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування; 2) набуття права оренди земельної ділянки на підставі цивільно-правових договорів (в т.ч. із земель державної та комунальної власності на конкурентних засадах); 3) успадкування права оренди земельної ділянки; 4) набуття права оренди земельної ділянки для здійснення концесійної діяльності; 5) набуття права оренди земельної ділянки за набувальною давністю; 6) набуття права оренди земельної ділянки при переході права власності на житловий будинок, будівлю, споруду [49, с. 144].

Змушені не погодитися з висновками згаданого науковця. Набуття права оренди земельної ділянки за рішенням органу державної виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування також опосередковується через укладення цивільно-правового договору. Тому така класифікація автора видається дещо некоректною. Крім того, набуття права оренди земельної ділянки для здійснення концесійної діяльності та при переході права власності на житловий будинок, будівлю, споруду також необхідним є укладення договору оренди. А щодо набуття права оренди на підставі спадкування, то в цьому випадку, найбільш поширеним способом набуття відповідного права є заміна сторони в договорі оренди укладеного ще орендодавцем. Крім того, на сьогодні є можливим набуття права оренди внаслідок відчуження права оренди орендарем. Тому, вважаємо, підставами для набуття права оренди на земельну ділянку є: 1) укладення договору оренди земельної ділянки; 2) укладення договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

В свою чергу підставами для укладення договору оренди земельної ділянки є: 1) за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку (ч. 1 ст. 16 Закону); 2) на підставі рішення органу державної виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу ділянки в оренду (ч. 2 ст. 16 Закону); 3) при переході права власності на житловий будинок, будівлю, споруду (ч. 3 ст.

7 Закону); 4) у зв'язку з успадкуванням права оренди (ч. 3 ст. 16 Закону); 5) при набутті права оренди земельної ділянки для здійснення концесійної діяльності (ч. 6 ст. 3 Закону); 6) у зв'язку із засудженням фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду (ч. 2 ст. 7 Закону).

Процедура укладення договору оренди земельної ділянки має свою специфіку залежно від форми власності на земельну ділянку а також від підстави набуття права на укладення договору оренди землі.

Відповідно до ч. 2 ст. 6 Закону у разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати аукціону. Порядок проведення аукціону (торгів) щодо права оренди регулюється ст.ст. 135-139 ЗК України. Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір оренди земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів. Умови, оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору оренди земельної ділянки.

Як зазначає О.М. Нестеренко, у більшості випадків право на укладення договору оренди земельної ділянки отримує особа, яка сплачує вищу ціну за право укладення договору. На думку науковця, більш доцільно було б вести конкурентний відбір шляхом відбору пропозиції з найвищою орендною платою [103, с. 24].

Певні особливості має порядок укладення договору оренди земельної ділянки зі складу земель державної чи комунальної власності. Відповідно до ст. 124 ЗК та ст. 16 Закону України «Про оренду землі» цей порядок має такі етапи:

1) звернення зацікавленої особи із заявою (клопотанням) про надання в оренду земельної ділянки до відповідного органу виконавчої

влади чи органу місцевого самоврядування. У заяві має бути зазначено розмір, місце розташування та мета використання земельної ділянки. До заяви додається рішення професійної комісії з питань створення фермерських господарств щодо наявності у громадянина достатнього досвіду роботи у сільському господарстві або необхідної сільськогосподарської кваліфікації;

2) розгляд заяви (клопотання) у порядку, передбаченому ЗК України. Набуття права оренди земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється виключно на аукціонах. При цьому не допускається проведення аукціонів щодо ділянок, які (або будівлі на яких) орендують бюджетні установи, музеї, підприємства і громадські організації у сферах культури і мистецтв (у тому числі національні творчі спілки та їх члени - під творчі майстерні);

3) прийняття рішення органом виконавчої влади чи місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки в оренду чи про відмову у такій передачі;

4) укладення договору оренди земельної ділянки, в якому обумовлюють істотні та інші умови оренди землі, його нотаріальне посвідчення (за бажанням однієї зі сторін) та державна реєстрація [187, с. 405].

Деякі науковці, зокрема М.В. Коритник, зазначають, що для розвитку орендних відносин в Україні необхідно впровадити наступні механізми, а саме, при заключенні договорів оренди необхідно зі сторони органів місцевого самоврядування вносити пункти державного впливу (незалежно від волі сторін) в договори оренди та положення щодо обов'язкового раціонального використання сільськогосподарських земель [72, с. 257]. На нашу думку, розширення впливу органів місцевого самоврядування на цивільно-правові відносини, що складаються між сторонами договору, видається не зовсім виправданим. Таке втручання є недоцільним, оскільки Закон, ЗК України та положення ряду інших

нормативно-правових актів в достатній мірі забезпечують правове регулювання охорони землі.

Незалежно від підстави укладення договору оренди земельної ділянки право оренди, яке набуває орендар, підлягає державній реєстрації. Відповідно до ч. 5 ст. 6 Закону право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Ст. 125 ЗК України закріплює, що право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цих прав.

З погляду Є.О. Суханова державна реєстрація є дієвим способом забезпечення державної (публічної) достовірності відомостей про існування або відсутність правочинів і прав [41, с. 474]. Державна реєстрація прав має вагоме значення у забезпеченні стабільності цивільного обороту. К.О. Настечко визначає, що оформленню прав на земельні ділянки притаманні наступні функції: гарантуюча, правоохоронна, правовстановлююча, екологічна та інформативна [101, с. 82].

За твердженням С.В.Гринька головною функцією реєстрації прав на землю є правовстановлювальна (легалізаційна) функція. Водночас учений підкреслює поліфункціональну спрямованість реєстрації прав на землю, що об'єктивується, крім легалізаційної, і в екологічному, інформаційному, статистичному та обліковому напрямках [43, с. 23].

Реєстрація прав на землю є юридично визначеною, поліфункціональною, вольовою діяльністю суб'єктів земельних реєстраційних правовідносин, яка спрямована на внесення передбачених законодавством належно отриманих даних у спеціально призначені для цього офіційні документи уповноваженими державою органами за встановленою процедурою з метою виникнення, зміни або припинення відповідних прав на землю у належних заінтересованих осіб, які її ініціюють, та утвердження останніх як суб'єктів зазначених легалізованих прав [43, с. 24].

П.Ф. Кулинич вважає, що державна реєстрація прав на землю є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення прав власності, користування, зокрема права оренди землі, їх обмежень, земельних сервітутів тощо, що супроводжуються внесенням даних про зареєстровані права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [80, с. 311].

На думку науковця, оформленням прав на земельні ділянки слід вважати юридично визначену діяльність суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки для видачі та отримання юридично-значимих та правовстановлюючих документів на право власності, право користування або на право осіб на земельну ділянку, яке виникає із встановлення обтяжень або обмежень, їх державної реєстрації та нотаріального оформлення у випадках, встановлених законом.

В контексті державної реєстрації оренди землі слід відрізнити державну реєстрацію договору оренди землі та державну реєстрацію речового права оренди землі. Як слушно підкреслює Н.В. Ільків, поняття «державна реєстрація земельних ділянок» і «державна реєстрація прав на земельну ділянку» мають різну правову основу [63, с. 81].

До 1 січня 2013 року правове регулювання набрання договором оренди земельної ділянки чинності здійснювалось Законом України «Про оренду землі». Договір оренди земельної ділянки набирав чинності після його державної реєстрації (ст. 18 Закону).

Законом № 2469-VI від 08.07.2010 ч. 2 ст. 20 Закону викладена в новій редакції, якою передбачено, що право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації цього права відповідно до закону, що регулює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. А згодом статті 18 і 20 Закону України «Про оренду землі» взагалі були виключені на підставі Закону № 1878-VI від 11.02.2010 року.

З 01.01.2013 року були внесені зміни до законодавства в частині впровадження нових реєстраційних правил оренди земельних ділянок.

Відповідно до п. 10 ст. 79-1 ЗК України, ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV [135] та Закону України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI [134] державна реєстрація права оренди земельних ділянок здійснюється після державної реєстрації земельної ділянки, яка є об'єктом оренди та здійснення державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

12.02.2014 року набрав чинності «Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10. 2013 року № 868 [116], який значно спростив порядок державної реєстрації прав, зокрема стосовно державної реєстрації речових прав на земельні ділянки.

Необхідно відзначити також зміни законодавства щодо реєстрації похідних прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Зокрема, 25.03.2015 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» № 247- VIII від 05.03. 2015 р. [128].

Слід відзначити, що має свої особливості процедура реєстрації права оренди на земельну ділянку, сформовану у результаті виділення в натурі земельних ділянок власникам земельних часток (паїв). Щодо таких ділянок з метою недопущення одночасного існування державної реєстрації декількох прав оренди на одну земельну ділянку, відповідно до Листа № 2951/05-15-13 від 06.08.2013 »Щодо запобігання випадкам подвійної реєстрації прав оренди на земельну ділянку за різними правонабувачами» Державна реєстраційна служба України рекомендувала у випадку проведення державної реєстрації права оренди на земельну ділянку, сформовану у результаті виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв), державному реєстратору слід запитувати інформацію про наявність або відсутність зареєстрованих

договорів у органів, що здійснювали таку реєстрацію до 01.01.2013, зокрема виконавчих комітетів сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю) (п. 2.2.) [201].

Таким чином, на сьогодні державна реєстрація договору оренди земельної ділянки не передбачена, у зв'язку з виключенням ст.ст. 18, 20 Закону України «Про оренду землі». Але при комплексному його аналізі знаходимо положення, в яких опосередковано й надалі йдеться про державну реєстрацію. Наприклад, орендар земельної ділянки зобов'язаний: 1) приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди земельної ділянки, *zareєстрованим в установленому законом порядку* (п. 1 ч. 2 ст. 25 Закону). Як бачимо, з тлумачення даної норми випливає, що обов'язок орендаря виникає після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки, який на сьогодні вже скасований. Тому логічніше було б сформулювати вище згадане нормативне положення з врахуванням того, що на сьогодні державної реєстрації потребує право оренди землі. У зв'язку з цим пропонуємо викласти п. 1 ч. 2 ст. 25 Закону в такій редакції: «Орендар земельної ділянки зобов'язаний: 1) приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди земельної ділянки після реєстрації права оренди земельної ділянки в установленому законом порядку».

Так само, не були внесені відповідні зміни до п. 4 ч. 2 ст. 25 Закону, в якій закріплюється і по сьогодні обов'язок у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів. При чому якщо у першому випадку така законодавча неузгодженість не матиме на практиці якихось суттєвих негативних наслідків (оскільки орендодавцю, як правило, перш за все важливо, щоб інша сторона договору вчасно сплачувала орендну плату), то в другому випадку невиконання такого обов'язку може спричинити притягнення орендаря до юридичної відповідальності з боку держави.

Тому п. 4 ч. 2 ст. 25 Закону також слід привести у відповідність з чинним законодавством та викласти його в такій редакції: «Орендар земельної ділянки зобов'язаний: ... 4) у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів.

Невизначеним залишається, яка з двох сторін повинна подати договір оренди на державну реєстрацію - орендар чи орендодавець. Це означає, що подати договір на державну реєстрацію може будь-яка зі сторін за домовленістю між ними.

Певні особливості має укладення договору суборенди земельної ділянки. Відповідно до ч. 1 ст. 774 ЦК України передання наймачем речі у користування іншій особі (піднайм) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом. Таким чином, норма встановлює необхідність отримання згоди орендодавця на укладення суборенди.

Дещо інший підхід щодо можливості укладання договору суборенди викладено у ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі»: дозволено передавати орендовану земельну ділянку або її частину в суборенду, якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення.

Як бачимо, формулювання положень, що регулюють одні і ті ж по суті правовідносини відрізняються. В ЦК України закріплено право орендодавця погодити чи не погодити суборенду земельної ділянки. А в Законі закріплений обов'язок орендодавця надіслати письмове повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення. У випадку якщо він цього не зробить, у орендаря виникає право передати земельну ділянку у суборенду без згоди її власника.

На думку І.Р.Калаура, зазначена норма мала би право на існування (норма Закону України «Про оренду землі» - *прим. автора*), якщо б у ст. 774 ЦК України передання речі в користування іншій особі було

зумовлене відсутністю заперечення з боку наймодавця [65, с. 96]. Змушені не погодитися з позицією автора. Формулювання ч. 1 ст. 774 ЦК України має диспозитивний характер. Воно застосовується тоді, коли законом чи договором не передбачено інше. Але Закон України «Про оренду землі» і є тим спеціальним законом, яким закріплюється інші правила щодо порядку передання земельної ділянки в суборенду. Тому немає місця конфлікту правових норм.

Слід також акцентувати увагу на різному підході законодавця щодо державної реєстрації договору оренди. Як відомо, Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» № 1878-VI від 11.02.2010 року державна реєстрація договору оренди земельної ділянки скасована.

Разом з тим щодо договору суборенди така державна реєстрація залишається. Але ж правова природа договору суборенди земельної ділянки похідна від договору оренди земельної ділянки за винятком того, що на місці орендодавця – орендар за первісним договором оренди, а умови договору суборенди не повинні суперечити основному договору оренди. Крім того, подвійна реєстрація (державна реєстрація договору оренди та державна реєстрація права оренди землі) може зумовити в майбутньому суперечки пов'язані з набуттям чинності укладеного договору суборенди. Тому пропонуємо скасувати правило щодо обов'язкової реєстрації договору суборенди землі та виключити ч. 5 ст. 8 Закону України «Про оренду землі».

Одне із важливих питань, яке пов'язне з укладення договору оренди земельної ділянки, полягає в ступені обов'язковості дотримання Типової форми договору землі.

Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України. Відповідно до ч. 4 ст. 179 Господарського кодексу України при укладенні господарських договорів сторони можуть визначати

зміст договору на основі типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, чи у випадках, передбачених законом, іншим органом державної влади, коли сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови.

Але дане положення буде застосоване лише в тому випадку, якщо обидві сторони, і орендар і орендодавець земельної ділянки, є господарюючими суб'єктами. В договорах оренди земельної ділянки зі сторони орендаря, як правило, це завжди суб'єкт підприємництва. Але сторона орендодавця – це не завжди суб'єкт господарювання. В переважній більшості орендодавцями земельних ділянок приватної форми власності є громадяни України - фізичні особи без статусу суб'єкта фізичної особи-підприємця. Таким чином, договір оренди земельної ділянки укладений між ними та орендарем не матиме ознак господарського договору. А, отже, на ці договори не поширюється правило ч. 4 ст. 179 ГК України. Тому, робимо висновок, дотримання відповідної Типового договору оренди землі для власників земельних ділянок, як не є суб'єктами господарювання, не є обов'язковим.

Інакше регулюється питання щодо оренди земельної ділянки комунальної чи державної форми власності. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування. І ті й інші є суб'єктами господарювання. Тому якщо орендарем земельної ділянки державної чи комунальної форми власності виступає суб'єкт господарювання, то дотримання Типового договору оренди землі є обов'язковим.

Договори оренди земельної ділянки в силу специфіки предмету оренди дуже часто переукладаються на новий строк. Деякі орендарі укладають значну кількість договорів з різними орендодавцями. З метою

полегшення цивільного та господарського обороту в законодавстві закріплена норма про «автоматичне» поновлення строку договору оренди земельної ділянки. Але тут наявні деякі розбіжності правового регулювання.

Відповідно до ч. 1 ст. 764 ЦК України якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором.

В редакції Закону України «Про оренду землі» від 05.11.2003 року закріплювалось дещо інше формулювання: «У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк (ч. 3 ст. 33).

Закон в редакції від 05.11.2003 року є спеціальним актом. Внаслідок вжитого у ньому формулювання практика почалась розвиватись не на користь орендарів. Це дало підстави для трактування органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади на місцях як необхідності укладення нового договору.

Таке трактування підсилювалось роз'ясненнями ВГС України та Держкомзему України. Слід навести роз'яснення з Оглядового листа ВГС України від 30.11.2007 р. № 01-8/918 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок [107]. У вказаному листі йшлося про те, що зобов'язання органу місцевого самоврядування через суд укласти або поновити договір оренди земельної ділянки за відсутності відповідного рішення цього органу є порушенням його виключного, передбаченого Конституцією України, права на здійснення права власності від імені Українського народу та управління землями.

У Листі від 09.07.2009 р. № 8842/17/11-09 Держкомзем зазначив, що поновлення договору оренди земельної ділянки має відбуватися шляхом укладення нового договору оренди земельної ділянки [202].

Держкомзем (тепер – Держгеокадастр), до речі, розрізняє поняття «поновлення договору оренди землі» та «продовження договору оренди землі». Договір оренди земельної ділянки *поновлюється* у випадку, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення терміну дії договору та має намір в подальшому орендувати земельну ділянку і звертається з відповідним клопотанням до орендодавця, а *продовжується*, у випадку коли орендар звертається з клопотанням до орендодавця про намір в подальшому орендувати земельну ділянку до закінчення терміну дії договору [202].

В новій редакції Закону, яка з'явилась на підставі Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 року положення щодо поновлення строку договору оренди були уніфіковані з відповідною нормою ЦК України. Відповідно до чинної на сьогодні редакції ч. 6 ст. 33 Закону у разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк [147].

Як зазначає П.Б.Крук, вище зазначені зміни зняли питання про можливість застосування принципу мовчазної згоди при продовженні договору оренди земельної ділянки. На думку автора, така редакція ст. 33 Закону фактично не містить в собі процедури поновлення договору оренди земельної ділянки, оскільки сплутуються поняття поновлення строку оренди та укладення договору оренди на новий строк, а сам принцип мовчазної згоди фактично вихолощений з тексту Закону [75, с. 98]. П.Б.Крук пропонує виключити із Закону України «Про оренду землі» ст.

33 «Поновлення договору оренди землі». Автор вважає, що в такому випадку процедура поновлення договору застосовувалась би субсидіарно до ст. 764 ЦК України, і принцип мовчазної згоди знову набув би змісту у правозастосовній практиці [75, с. 98].

Варто не погодитися з вище зазначеною думкою. Автором не враховано змісту ч. 1 ст. 33 Закону, виходячи з аналізу якої поняття «укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк» та «поновлення договору оренди земельної ділянки» вживаються як тотожні. На нашу думку, ст. 33 Закону у порівнянні із ст. 764 ЦК України лише деталізує визначений кодексом принцип мовчазної згоди. І така деталізація, видається, цілком виправданою, зважаючи на специфіку предмета договору оренди та його значення в цивільному обороті і економіці держави. Таким чином, у випадку необхідності укладення договору оренди на новий строк застосовується принцип мовчазної згоди.

Після внесених змін до Закону ВСУ ухвалив постанову у справі №6-219цс14 від 25 лютого 2015 року, предметом розгляду якої був спір про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним, скасування його державної реєстрації та визнання договору оренди земельної ділянки поновленим із попереднім орендодавцем [120]. ВСУ підсумував, що стаття 33 Закону України «Про оренду землі» об'єднує два випадки пролонгації договору оренди. Ч. 1 ст. 33 цього закону передбачено, що по закінченню строку, на який було укладено договір оренди земельної ділянки, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк.

Реалізація зазначеного переважного права на поновлення договору оренди можлива лише за умови дотримання встановлених ч. 1 ст. 33 процедури і строків. Для застосування згаданої норми та визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди необхідно встановити наступні юридичні факти: 1) орендар належно виконує свої

обов'язки за договором; 2) орендар до спливу строку договору повідомив орендодавця у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк; 3) до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди; 4) орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень та про своє рішення.

Для поновлення договору оренди земельної ділянки з підстав, передбачених ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», необхідна наявність наступних юридичних фактів: 1) орендар продовжує користування виділеною земельною ділянкою; 2) орендар належно виконує свої обов'язки за договором; 3) відсутнє письмове повідомлення орендодавця про відмову у поновленні договору оренди; 4) сторони укладають додаткову угоду про поновлення договорів оренди [120].

В науковій літературі висловлені думки з приводу економічної неефективності існування ч. 6 ст. 33 Закону. На думку І.О. Барана, виваженою видається відмова від ч. 6 ст. 33 вказаного Закону, оскільки вона фактично стосується автоматичної пролонгації договору. Скасування автоматичної пролонгації не суперечитиме переважному праву на поновлення договору оренди, оскільки це два різні поняття, незалежні один від одного. Переважне право на поновлення є матеріальним правом, зміст якого залишається непорушним. Разом з цим пролонгація договору за ч. 6 ст. 33 вказаного Закону є лише одним із процесуальних способів продовження орендних відносин. Між тим, пролонгація договору для орендодавця приховує ряд проблем, основною з яких є ускладнений механізм повернення земельної ділянки у користування. Відтак, законодавче регулювання пролонгації договору оренди земельної ділянки є тією нормою, яка штучно збільшує обсяг прав орендарів і зменшує права орендодавців [7, с. 101].

На думку Н. В. Ільків, положення ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» суперечить ст. 31 Закону України «Про оренду землі», яка

визначає закінчення строку, на який було укладено договір, як одну з підстав його припинення [62, с. 248]. Проте слід погодитися з Е. Юрченко [206, с. 73], який заперечує, що така позиція є спірною, адже у ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» зазначається, що договір не продовжує свою дію, а поновлюється на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором, та укладається додаткова угода між орендарем та орендодавцем.

Тому, вважаємо, підстав для внесення змін до нормативного регулювання процедури поновлення договору немає.

3.2. Підстави припинення договору оренди земельної ділянки та визнання його недійсним

Припинення договору. Щодо припинення договору оренди земельної ділянки, то його підстави закріплені в Законі України «Про оренду землі». Відповідно до ст. 31 Закону договір оренди земельної ділянки припиняється в разі:

- 1) закінчення строку, на який його було укладено;
- 2) викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- 3) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- 4) смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- 5) ліквідації юридичної особи-орендаря;

6) відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

7) набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;

8) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства.

Як зазначається в літературі, закріплення особливих підстав припинення договорів оренди землі є цілком обґрунтованим і зумовлюється специфікою правового положення земельної ділянки як об'єкта цивільних правовідносин. Разом із тим, оскільки договір оренди земельної ділянки є різновидом договору найму (оренди) майна, тому до відносин, які виникають на підставі цього договору, повинні застосовуватись також як загальні положення щодо договорів ЦК України, так і загальні положення щодо договорів найму [65, с. 348].

Слід зауважити, що серед вищезазначених підстав відсутня така підстава як закінчення договору у зв'язку з оформленням акту права власності на земельну ділянку, власник якої раніше володів правом на частку. Відсутність згаданої підстави обґрунтовано тим, що після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди земельної частки (паю) втрачає чинність. Згідно розділу IX «Перехідних положень» Закону договір оренди земельної ділянки переукладається відповідно до державного акту на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін.

Протилежна позиція міститься в ухвалі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 9 листопада 2011р., в якій зазначено, що після одержання особою державного акту на право приватної власності на землю й виділення земельної ділянки в натурі, згідно з п. 2.3 Типового договору оренди земельної частки (паю), затвердженого наказом Державного комітету України по земельних

ресурсах від 17 січня 2000 р. № 5, зобов'язання сторін за укладеним договором оренди земельної частки (паю) припиняються відповідно до чинного законодавства, а належна громадянину на праві власності земельна ділянка підлягає поверненню [182].

ВСУ неодноразово підтримував право особи, що отримала земельні ділянку в натурі і яка бажає самостійно господарювати на своїй земельній ділянці, не переукладати договір оренди земельної ділянки [178]. А згодом, в ухвалі від 10 жовтня 2012 р., ВССУ зазначив, що з отриманням державних актів про право власності на конкретні земельні ділянки, раніше укладені спірні договори оренди земельних часток (паїв) автоматично припинилися, а тому відсутнє переважне право на переукладення неіснуючих договорів [7, с. 101].

З приводу вище згаданого спірного моменту П.Ф. Кулинич зазначає, що розробники перехідних положень Закону вирішили віднайти правовий спосіб забезпечення цілісності використовуваних сільськогосподарськими підприємствами земельних масивів. Проте вибраний ними і зафіксований у Законі спосіб грубо порушує права селян, які стали власниками земельних ділянок у розмірі відповідних земельних часток (паїв), і фактично обмежує права на розпорядження власними земельними ділянками для задоволення власних потреб [83, с. 367].

Зважаючи на те, що земельна ділянка та земельний пай є за своєю суттю різними об'єктами права власності, вважаємо, після оформлення акту на право власності на земельну ділянку договір оренди земельного паю повинен припинятися без автоматичного переукладення договору оренди земельної ділянки. Виходячи із змісту вище названих рішень, орендар не має юридичних підстав продовжувати користування земельними ділянками та не може, керуючись ч. 3 ст. 33 Закону, продовжувати дію договору оренди земельної ділянки на тих самих умовах і на той самий строк, що й договір оренди земельної частки (паю).

Варта уваги така підстава припинення договору оренди земельної ділянки як викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності. Дана підстава є важливим важелем державного впливу, коли існує необхідність припинення договірної використання земель. Але разом з тим, на нашу думку, п. 2 ст. 31 Закону сформульований не зовсім вдало та не охоплює всіх можливих випадків, коли необхідно припинити дію договору оренди. Йде мова про оренду земель державної та комунальної власності. В цьому випадку факт викупу земельної ділянки для суспільних потреб відсутній. Викуп земельної ділянки для суспільних потреб означає набуття власності на земельну ділянку державою чи територіальною громадою. Якщо ж власником земельної ділянки вже є держава чи територіальна громада, то й викуп стає неможливим.

Наведемо приклад із судової практики, пов'язаний із підготовкою до Чемпіонату футболу Євро-2012.

Виконавчий комітет Донецької міської ради подав позов до фізичної особи-підприємця щодо розірвання договору оренди земельної ділянки, укладеного між виконкомом та суб'єктом підприємницької діяльності у 2006 році, у зв'язку з істотною зміною обставин та необхідністю використання орендованої земельної ділянки для суспільних потреб, а саме - у зв'язку з тим, що зазначена земельна ділянка підпадає в зону реконструкції вокзального комплексу станції Донецьк. Виконавчий комітет змушений був обрати інший спосіб захисту прав, оскільки з підстав суспільної необхідності в Законі не передбачено.

Господарський суд Донецької області від 12.01.2012 по справі №31/165пд дійшов висновку про наявність усіх чотирьох умов, передбачених статтею 652 Цивільного кодексу України, а саме:

По-перше, сторони при укладанні договору оренди земельної ділянки не мали змоги передбачити можливість настання такої істотної зміни обставин, як проведення в Україні фінальної частини чемпіонату

Європи 2012 року з футболу і, зокрема, необхідність реконструкції вокзального комплексу станції Донецьк, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 14.04.2010 № 357, про яку стало відомо лише у 2010 році. По-друге, виконавчий комітет Донецької міської ради не має ані можливості, ані правових підстав для не проведення, відстрочки або перешкоджання реконструкції вокзального комплексу станції Донецьк та площі Привокзальної. По-третє, подальше виконання договору оренди земельної ділянки при наявності істотної зміни обставин, тобто необхідності проведення реконструкції, значно порушує співвідношення інтересів сторін. По-четверте, умовами договору не передбачено і з суті договору не випливає, що ризик зміни обставин повинен нести Позивач — виконавчий комітет Донецької міської ради [158].

Таким чином, розірвати договір оренди земельної ділянки вдалося шляхом застосування ст. 652 ЦК України у зв'язку з істотною зміною обставин. Але не завжди на практиці в аналогічних ситуаціях вдається довести наявність всіх чотирьох необхідних умов.

З метою усунення прогалин було прийнято Закон України № 5070-VI від 05.07.2012 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо припинення права користування земельними ділянками при відведенні їх для суспільних потреб» [129]. Але, видається, йому бракує певної системності. Відповідно до внесених змін з'явилась ст. 32-1 «Розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб». В ній достатньо детально описується процедура такого розірвання. Разом з тим до ч. 1 ст. 31 Закону, в якій викладено перелік підстав припинення договору оренди, відповідних змін не внесено.

Тому пропонуємо доповнити ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» наступним абз. 9: «прийняття рішення про використання земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Відповідно до абз. 5 ст. 31 Закону договір оренди земельної ділянки припиняється також в разі смерті фізичної особи – орендаря за умови відмови спадкоємців від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки. Таким чином, на відміну від договорів найму (оренди) іншого майна договір оренди земельної ділянки припиняється смертю орендаря лише у випадку, якщо особи, до яких переходить право оренди землі, відмовляються від виконання договору оренди. У протилежних випадках, відповідно до ст. 7 Закону право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи – орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та Закону України «Про оренду землі».

Відповідно до ч. 2 ст. 781 ЦК України договір найму припиняється у разі ліквідації юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем. А відповідно до ст. 31 Закону України «Про оренду землі», підставою для припинення договору оренди земельної ділянки є ліквідація юридичної особи – *орендаря*. Через це постає питання щодо можливості застосування до відносин оренди землі, встановленої загальними положеннями ч. 2 ст. 781 ЦК України такої підстави припинення договору найму (оренди), як ліквідація юридичної особи — орендодавця. Як було зазначено раніше, норми Закону є спеціальними щодо ЦК України, з іншого – у ч. 2 ст. 31 вказаного Закону зазначено, що договір оренди земельної ділянки припиняється також в інших випадках, передбачених законом. Це дає підстави говорити, що на договір оренди земельної ділянки як різновид договору найму (оренди) поширюються загальні положення про найм (оренду) ЦК України. Крім того, можливість припинення договору оренди земельної ділянки внаслідок ліквідації орендодавця передбачено також у ч. 3 ст. 24 ЗК України, де вказано, що в разі ліквідації державного чи комунального підприємства, установи, організації договори оренди

земельних ділянок припиняються. Тому підтримуємо думку І.Р.Калаура, який робить висновок, що у випадку ліквідації юридичної особи – орендодавця, договір оренди земельної ділянки повинен припинятись на підставі ч. 2 ст. 781 ЦК України [65, с. 345].

На думку О.І.Барана, доцільнішим видається внести зміни щодо припинення договору оренди, виклавши абз. 1 ч. 1 ст. 31 Закону в такій редакції: «Закінчення строку, на який його було укладено, або до повного виконання сторонами своїх зобов'язань». В такому випадку, незалежно від строку оренди, орендар матиме можливість звільнити земельну ділянку залежно від характеру сівозмін, попередньо зібравши урожай, та передати земельну ділянку орендодавцю. З іншого боку, в орендаря будуть відсутні правові підстави вважати договір поновленим на тих самих умовах і на той самий строк. Таким чином, орендодавець зможе отримати власну земельну ділянку і, водночас, матиме право на орендну плату за час фактичного користування його земельною ділянкою [7, с. 102].

Запропонована автором зміна до ч. 1 ст. 31 Закону видається не зовсім доцільною та містить певні ризики для обох сторін. Адже під формулювання «до повного виконання сторонами своїх зобов'язань» може розглядатися не лише завершення технологічного процесу збирання врожаю, але й інші зобов'язання сторін. Таким чином, чи орендар чи орендодавець отримають можливість зловживати цією підставою припинення договору оренди (наприклад, не сплачуючи в повній мірі орендну плату тощо) з метою його продовження на невизначений строк. Тому, вважаємо, доцільності у редагуванні абз. 1 ч. 1 ст. 31 немає.

Часом орендарі земельних ділянок подають до власників земельних ділянок заяви про добровільну відмову від права користування земельною ділянкою. При цьому орендарі, мотивуючи свої дії, посилаються на п. «а» ч.1 ст.141 ЗК України, яка визнає добровільну відмову як підставу припинення права користування земельною ділянкою. Однак слід погодитись з К. Сілкіним, що використання добровільної відмови до

оренди землі як підстави її припинення є спірним, оскільки законодавцем визнається добровільна відмова від права постійного користування або права власності на земельну ділянку, однак про оренду у цій статті мова не йде [170, с. 27].

На нашу думку, неможливість припинення договору в односторонньому порядку (за винятком судового порядку) зумовлена наступним. Закон містить вичерпний перелік підстав припинення договору оренди, який нами зазначено вже вище. Такої підстави як добровільна відмова цей перелік не містить. Одночасно з тим не можна розглядати відмову від користування земельною ділянкою як додаткову підставу розірвання договору. Частина 3 ст. 31 Закону закріплює, що договір оренди земельної ділянки може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Таким чином, передбачена Законом підстава для розірвання договору «за згодою сторін» виключає можливість застосування до договору оренди земельної ділянки застосування «добровільної відмови від права користування земельною ділянкою», оскільки обидві вони ґрунтуються на волевиявленні сторін. Але ЗК України допускає волевиявлення однієї сторони договору як достатньої для припинення договору, а Закон України «Про оренду землі» вимагає волевиявлення як орендаря так і орендодавця.

Однак ряд інших підстав, передбачених ЗК України щодо припинення права користування земельною ділянкою, видається, можуть бути підставами для розірвання договору оренди земельної ділянки, оскільки вони не суперечать тим підставам, які закріплені у відповідній ст. 31 Закону. Адже Закон не встановлює, що передбачений ним перелік підстав припинення договору оренди є вичерпним. Навпаки, з аналізу відповідної статті вбачається, що законодавець наділяє сторін максимальною свободою. Тобто тут проявляється диспозитивний метод правового регулювання.

Тому додатковими підставами для розірвання договору оренди земельної ділянки є:

- а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених ЗК України;
- в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
- г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- г) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- д) систематична несплата земельного податку або орендної плати;
- е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
- є) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини (ч. 1 ст.141 ЗК України).

Крім того, на вимогу однієї із сторін договір оренди земельної ділянки може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки (ч. 1 ст. 32 Закону).

Серед згаданих раніше підстав для розірвання договору з ініціативи орендодавця присутня така підстава як систематична несплата орендарем орендної плати. Ані в Законі ані в ЗК України не розкривається зміст систематичності.

На нашу думку, у зв'язку з відсутністю відповідної норми в спеціальному законі слід керуватися загальним правовими нормами встановленими в ЦК України. Відповідно до ч. 1 ст. 782 ЦК України наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати

повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. Хоча трьохмісячний строк тут не визначений як ознака систематичності, видається, за відсутності спеціальної норми в Законі України «Про оренду землі» положення ч. 1 ст. 782 у взаємозв'язку з нормою п. «д» ч. 1 ст. 141 ЗК України цілком може бути застосований. До речі, саме такий підхід відображений в одному із судових рішень Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ. *При винесенні ухвали від 27 березня 2013 року по справі № 6-47496св12 ВССУ посилався на правову позицію щодо розірвання договору оренди у разі систематичної несплати орендної плати, що викладена в постанові Верховного Суду України від 12 грудня 2012 року № 6-146цс/12, яка згідно із ст. 360-7 ЦПК України є обов'язковою для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідну норму права. Зокрема, Верховний Суд зробив висновок про можливість розірвання договору оренди земельної ділянки лише в разі систематичної несплати орендної плати, разове порушення умов договору у цій частині не є підставою для його розірвання [194].*

В.В.Шевченко слушно звертає увагу на суперечності щодо розуміння такої підстави розірвання договору оренди земельної ділянки, як використання земельної ділянки не за цільовим призначенням. Під використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням часом розуміють також відсутність проведення будь-яких робіт по використанню земельної ділянки за цільовим призначенням. Тобто використання земельної ділянки не за цільовим призначенням поширюється і на випадки утримання від будь-якого використання цієї земельної ділянки [197, с. 201].

Показовим у даному випадку є рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 1 лютого 2012 року у справі № 6-464ск12 про розірвання договору оренди у зв'язку із

використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням. Суд першої інстанції задовольнив позов та розірвав договір оренди земельної ділянки на тій підставі, що відповідач постійно порушував строки прибирання побічної продукції, не вносив добрива, що призвело до виснаження та засмічення землі бур'янами, наступні два роки взагалі не обробляв землю, тобто не використовував її за цільовим призначенням.

Скасовуючи рішення місцевого суду та задовольняючи касаційну скаргу відповідача, суд касаційної інстанції зазначив: «Вирішуючи спір, суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд ототожнив поняття «невикористання земельної ділянки за призначенням» та «використання земельної ділянки не за цільовим призначенням», останнє з яких застосовується до випадків, коли на земельній ділянці із певним цільовим призначенням здійснюється діяльність, яка виходить за межі цього цільового призначення. Використання не за цільовим призначенням передбачає дію використання, а за невикористання (бездіяльність) не передбачається позбавлення права користування» [194].

Разом з тим в у Постанові Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 року №6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин», де у п.2.21 вказано наступне: «У разі коли земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням, визначеним умовами договору, та у спосіб, що суперечить екологічним вимогам, суди мають правові підстави для задоволення вимог про розірвання договору оренди на підставі статті 32 Закону України «Про оренду землі». Про невиконання відповідачем умов договору щодо використання землі за цільовим призначенням може свідчити, зокрема, відсутність проведення будь-яких будівельних робіт на об'єкті [137].

На нашу думку, прийнятним є той підхід, який висловлений саме в рішенні ВСУ. Вважаємо, необґрунтованим є розглядати невикористання земельної ділянки як підставу для розірвання договору у зв'язку з невикористанням її за цільовим призначенням. Це було б прямим

втручанням в діяльність орендаря та суперечило базовим принципам цивільного права, таких як п. 1 ч.1 ст. 3 ЦК України - неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя людини (якщо орендар земельної ділянки не є суб'єктом підприємництва), або п. 4 ч. 1 ст. 3 ЦК України - свобода підприємницької діяльності, яка не заборонена законом (якщо орендар земельної ділянки є суб'єктом підприємництва).

Слід також зупинитися на заміні сторони в договорі оренди земельної ділянки. Від припинення договору слід відрізняти заміну сторони в договорі оренди земельної ділянки. В процесі виконання договору оренди земельної ділянки може відбуватися заміни сторони як з боку орендаря так і з боку орендодавця.

Статтями 120 Земельного та ст. 377, 415 Цивільного кодексів, передбачено, що особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди). Крім того, частиною 3 статті 7 Закону України «Про оренду землі» прописано наступне: «До особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташована на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю, або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда». Як зазначає Л.В.Спіцина, згадана норма є дуже цікавою, виходячи з наступного:

По-перше, мова йде не про припинення договору оренди, а про перехід цього права. Перехід права може відбуватися виключно за наявності такого права: право виникає після реєстрації договору оренди і припиняється із припиненням договору. Тому не може йти мова про припинення договору в розумінні припинення права оренди і надання земельної ділянки новому орендарю (виникнення нового права оренди).

Ми маємо справу із переходом існуючого права оренди від попереднього орендаря до наступного орендаря при збереженні чинним договору оренди. За обставин, визначених ст.120 ЗК України, відбувається перехід права оренди із заміною сторони в чинному договорі оренди.

По-друге, законодавець говорить про припинення договору оренди тільки відносно попереднього орендаря, а не припинення самого договору оренди. Сама термінологія ст. 7 Закону є аналогічною нормам ЦК України, які врегульовують заміну боржника, кредитора в зобов'язанні. Сам термін «попередній орендар» передбачає наявність нового орендаря в чинному договорі оренди. При відчуженні нерухомого майна попередній орендар (продавець нерухомості) вибуває із зобов'язань, оскільки для нього є договір припиненим а новий орендар (покупець нерухомості) займає його місце в договірних зобов'язаннях [171, с. 35].

Іншим способом є заміна орендаря земельної ділянки на підставі домовленості між попереднім і новим орендарем.

Попередній орендар і новий орендар можуть укласти угоду про заміну сторін в договорі оренди, якою будуть врегульовані питання взаєморозрахунків та процедуру передачі земельної ділянки після перереєстрації договору оренди.

Заміна сторони в договорі оренди можлива у разі виникнення потреби вибуття із орендних відносин орендаря. Необхідною є угода між попереднім і новим орендарем. Підставою для цього є закон, певний юридичний факт чи волевиявлення попереднього орендаря нового орендаря і згода орендодавця. Але сам договір між попереднім і новим орендарем не породжує ніяких змін у договірних правовідносинах між попереднім орендарем і орендодавцем. Орендодавець не є учасником договору про заміну сторін в договорі. Але на це необхідна його згода, адже це переведення боргу.

Недійсність договору. Загальні підстави для визнання недійсним договору оренди земельної ділянки містяться в ст. 215 ЦК України: «Підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення

правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені 1-3,5-6 ст. 203 ЦК України. Недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається». Відповідно до ч. 3 ст. 215 ЦК України, якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин).

Таким чином, недійсним може бути визнано договір оренди земельної ділянки, який містить усі істотні умови (чинний правочин). Разом з тим ВСУ висуває додаткові вимоги до предмета оспорювання. Так, за позицією вказаного судового органу, недійсним може бути визнаний договір оренди земельної ділянки, який є укладеним та чинним (нерозірваним тощо) на момент розгляду справи. Такий висновок впливає з постанови від 01.07.2015 р. у справі №3-195гс15, у якій Верховний Суд України вказує про відсутність підстав для визнання недійсним на майбутнє договору оренди, оскільки останній було розірвано сторонами [118].

У попередній редакції Закону України «Про оренду землі» (яка втратила на сьогодні вже чинність) містилося положення наступного змісту: «Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону» (абз. 12 ч. 1 ст. 15 Закону). Характер та спосіб формулювання цього законодавчого положення породжував на практиці непоодинокі спори щодо наслідків недійсності такого договору. Тобто яким є такий договір: нікчемним, оспорюваним чи неукладеним.

Розглянувши 25 грудня 2013 р. на засіданні Судової палати у цивільних справах справу Верховного Суду України по справі № 6-94цс13,

предметом якої був аналогічний спір, Верховний Суд України зробив правовий висновок, відповідно до якого однією з обов'язкових умов визнання договору недійсним є порушення у зв'язку з його укладенням прав та охоронюваних законом інтересів позивача. Якщо за результатами розгляду справи факту такого порушення не встановлено, а позивач посиляється на формальне порушення закону, у суду немає правових підстав для задоволення позову. Таким чином, ВСУ прийшов до думки, що такі договори оренди землі є оспорюваними.

В літературі неодноразово зазначалось на хибності такого підходу. І.В.Борщевський відзначав доцільність виключення зі ст. 15 Закону України „Про оренду землі» норми про те, що в разі відсутності в договорі оренди землі істотних умов такий договір визнається недійсним, оскільки за відсутності істотних умов договір повинен визнаватись неукладеним [16, с. 7]. Небезпідставно Я.М.Романюк зауважує, що конструкція ч. 2 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» юридично недосконала, оскільки суперечить загальним принципам і засадам цивільного права в частині визначення юридичного значення правового поняття «істотні умови договору» та правових наслідків відсутності згоди сторін щодо істотних умов договору. Автор мотивує свою позицію тим, що встановлення факту відсутності згоди сторін за всіма істотними умовами договору є підставою для визначення договору неукладеним, а не підставою для визнання його недійсним, оскільки з огляду на приписи ст. 215 ЦК недійсним може бути визнаний лише вчинений правочин [164, с. 35].

Протилежну думку висловив А.М.Мірошніченко, який пропонував внести зміни до ст. 15 Закону України «Про оренду землі», а також ст. 210 ЗК України, якими передбачити *не можливість* визнання недійсними відповідних угод, а їхню *нікчемність* [99, с. 22].

Ми притримуємося позиції, що в законодавстві, яке регулює орендні відносини, необхідно чітко формулювати недійсність договорів оренди, якщо вони суперечать законодавству. Але не погоджуємося з

позицією А.М.Мірошніченка про необхідність вказівки на нікчемність таких договорів. Запропонована згаданим автором пропозиція закріпити нікчемність договору є не зовсім вдалою. Закріплений у ст. 15 Закону перелік істотних умов для договору оренди земельної ділянки є достатнім для врегулювання питань пов'язаних з дійсністю/недійсністю цих договорів. Додаткова вказівка на їх недійсність, видається, позбавлена сенсу. Крім того, Постанова Пленуму ВГС України № 11 від 29.05.2013 року «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» зазначено, що сама лише відсутність у договорі тієї чи іншої істотної умови (умов) може свідчити про його неукладення, а не про недійсність (якщо інше прямо не передбачено законом, як-от частиною другою статті 15 Закону України «Про оренду землі») (п. 2.6.) [136].

Питання «укладеності» договору стосується саме наявності домовленості між сторонами та прагнення надати їй юридичної обов'язковості. Питання «дійсності» стосується додержання сторонами вимог законодавства, необхідних для набуття цією домовленістю властивостей юридичного факту, що породжує відповідні правові наслідки.

Таким чином, норма спеціального закону суперечила нормам загального закону (ЦК України). Варто згадати, що у відповідності до ч. 1 ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Крім уже згаданої ст. 15 Закону є й інші дискусійні моменти в порядку визнання договору оренди земельної ділянки недійсним, зокрема визнання недійсності у зв'язку з не зазначенням або зазначенням іншого цільового призначення орендованої земельної ділянки. Порухення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою

для визнання недійсними угод щодо земельних ділянок (п.б.ч.1 ст. 21 ЗК України). Такий порядок закріплено у ст.20 ЗК України, а зміна сторонами цільового призначення земельної ділянки при наданні її в оренду без проходження відповідної процедури є недопустимою. Крім того, орендодавець має право вимагати від орендаря: використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди (ч. 1 ст. 24 Закону)

На думку В.Я. Романіва, якщо сторони при наданні в оренду земельної ділянки невірно зазначили її цільове призначення, то це може бути підставою для визнання відповідного правочину недійсним, оскільки його було укладено без додержання визначених у ст. 203 ЦК України загальних вимог, необхідних для чинності правочину. Проте, якщо у договорі сторони взагалі не згадали цільового призначення земельної ділянки, що передається в оренду, тобто не визначили відповідної істотної умови, то такий договір не породжуватиме правових наслідків щодо його укладення [162, с. 75-76]. Змушені не погодитися з думкою науковця. Зазначення цільового призначення орендованої земельної ділянки не визначено серед істотних умов договору оренди земельної ділянки, передбачених ст. 15 Закону. Тому у випадку відсутності в договорі цільового призначення земельної ділянки підстав для визнання такого договору неукладеним немає.

Відповідно до ст. 210 ЗК України угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду. Таким чином, на договір оренди дана стаття не поширюється, що видається дивним, адже в переліку враховані практично всі можливі договори щодо земельних ділянок. Але на момент прийняття редакції ст. 210 ЗК України була чинною ч. 2 ст. 15 Закону, у відповідності з якою відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для

визнання договору недійсним відповідно до закону. На сьогодні ця норма скасована. Таким чином, в ЗК України про можливість визнання недійсним договору оренди не згадується, а з Закону України «Про оренду землі» відповідне положення виключене. Вважаємо, недосконалим такий підхід. Крім того, у відповідній нормі ЗК України зазначається про угоди, а не про договори, що є не зовсім юридично коректно.

А тому пропонуємо внести зміни до ст. 210 ЗК України, виклавши в ч. 1 ст. 210 ЗК України в такій редакції: «Договори, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, оренди, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду».

Важливе значення має з'ясування моменту визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, що, в свою чергу, впливатиме на наслідки (в тому числі і майнового характеру) для сторін. В науковій літературі висловлено думку про сумнівність земельно-правової реституції (тобто повернення земельної ділянки законному користувачу), науковці зауважують, що мова може йти лише про усунення перешкод у користуванні [95, с. 426] та відшкодування завданих сторонам збитків [189, с. 625].

По-перше, якщо договір оренди є нікчемним, то орендодавець був би змушений повернути отриману орендну плату за таким договором. Якщо ж договір визнається недійсним з моменту прийняття рішення, то зобов'язання сторін припиняються лише на майбутнє.

По-друге, варто з'ясувати, чи можливим взагалі є повернення того, що було отримано (набуто) сторонами за договором оренди земельної ділянки.

Наведемо приклад із судової практики. Рішенням Господарського суду Чернівецької області від 03.03.2011 р. за справою №10/50 [6] визнано недійсним договір оренди земельної ділянки та стягнуто з відповідача на користь позивача безпідставно одержані кошти за вказаним договором.

Суд виходив з того, що сторонами досягнуто згоди щодо всіх істотних умов договору оренди земельної ділянки, він є укладеним, але в зв'язку з тим, що не було проведено державної реєстрації цього договору, є нечинним, відтак у відповідача (орендодавця) не було правових підстав для одержання орендної плати від позивача, обов'язок повернення якої регламентується ст. 1212 ЦК України. Крім того, суд відхилив доводи відповідача, що наслідки як недійсного, так і неукладеного договору є однаковими, а саме: кожна сторона зобов'язана повернути другій стороні все те, що одержала на виконання такого правочину, і, оскільки позивач до цього часу користується земельною ділянкою і таке повернення користування є неможливим, кошти орендної плати з відповідача стягненню не підлягають [159].

Однак судова практика з цього приводу є неоднаковою навіть серед вищих судових інстанцій. Так, у постанові від 29.09.2015 р. у справі №925/2375/14 ВГС України дійшов висновку про визнання недійсним договору оренди з моменту його вчинення, зазначивши, що приписи ч. 1 ст. 236 ЦК України щодо моменту недійсності правочину (будь-якого: нікчемного чи оспорюваного) не передбачають можливість іншого різного визначення моменту недійсності правочину, у тому числі, залежно від моменту прийняття судового рішення [85].

Натомість, іншої позиції дотримується Верховний Суд України у своїй постанові від 01.07.2015 р. у справі №3-195гс15, вказуючи на можливість визнання договору оренди недійсним лише на майбутнє. Своє рішення суд вищої інстанції мотивує тим, що фактичне користування майном на підставі договору оренди унеможлиблює (у разі його недійсності) проведення між сторонами двосторонньої реституції, а тому, з огляду на ч. 3 ст. 207 ГК України, такий договір повинен визнаватися судом недійсним і припинятися лише на майбутнє, а не з моменту укладення [118].

Н.Кучерук наполягає на визнанні недійсним договору оренди земельної ділянки з моменту його вчинення, обґрунтовуючи це тим, що видаються надуманими мотиви суду щодо неможливості проведення між сторонами двосторонньої реституції у разі фактичного користування майном на підставі договору оренди, оскільки чинне законодавство не ставить визначення моменту недійсності такого договору у залежність від можливості застосування двосторонньої реституції. До того ж правові наслідки недійсності договорів оренди чітко визначені ч. 2 ст. 216 ЦК України, відповідно до якої, у разі недійсності правочину, кожна зі сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а у разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, – відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування [85].

Однак не можемо погодитися з такою думкою, виходячи з наступних аргументів. Специфіка зобов'язань, що випливають з оренди земельної ділянки, не допускає можливості повернення того, що отримано орендарем як однією із сторін договору. Адже вигода орендаря полягала саме в можливості користування земельною ділянкою.

Відповідно до ч. 3 ст. 207 ГК України виконання господарського зобов'язання, визнаного судом недійсним повністю або в частині, припиняється повністю або в частині з дня набрання рішенням суду законної сили як таке, що вважається недійсним з моменту його виникнення. У разі якщо за змістом зобов'язання воно може бути припинено лише на майбутнє, таке зобов'язання визнається недійсним і припиняється на майбутнє.

У разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій

послугі, - відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування (ч. 1 ст. 216 ЦК України).

Згідно з пунктом 2.29 постанови ВГС України від 17.05.2011 р. №6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» [137], договір оренди земельної ділянки може бути припинений лише на майбутнє, оскільки неможливо повернути вже здійснене за ним користування ділянкою. Одночасно з визнанням договору недійсним господарський суд повинен зазначити в рішенні, що цей договір припиняється лише на майбутнє.

Тому, виходячи зі специфіки орендних відносин такого предмету договору як земля, приходимо до висновку, що за змістом договір оренди земельної ділянки може бути припинено лише на майбутнє.

Щодо осіб, які можуть ініціювати визнання договору недійсним, то ними можуть бути як сторони цього договору (орендар, орендодавець) так і інші заінтересовані особи, зокрема попередній орендар тощо. Яскравим прикладом порушення прав заінтересованих осіб може слугувати постанова від 10.06.2015 р. у справі №6-70цс15, у якій ВСУ визнав обґрунтованим висновок судів попередніх інстанцій про порушення переважного права орендаря на поновлення договору оренди, у зв'язку з укладенням орендодавцем договору оренди з іншим орендарем. У цій справі були встановлені факти належного виконання орендарем умов договору оренди земельної ділянки, дотримання ним строків і процедури повідомлення про намір реалізувати своє переважне право на поновлення договору оренди на новий строк, а також відсутності листа-повідомлення від орендодавця про відмову у поновленні договору на новий строк та укладення орендодавцем договору оренди з іншим орендодавцем на таких самих умовах, які запропоновані попереднім орендарем [85].

На практиці частими бували випадки, коли сторони після підписання договору не зареєстрували його. Через певний проміжок часу

одна із сторін з певних мотивів могла ініціювати позов про визнання його недійсним на підставі ч. 3 ст. 203 та ч. 1 ст. 215 ЦК України.

У зв'язку з неоднозначністю судової практики серед місцевих судів ВСУ в постановках від 18 грудня 2013 р. (рішення в Єдиному державному реєстрі судових рішень № 36475633) та від 25 грудня 2013 р. (рішення в Єдиному державному реєстрі судових рішень № 36475613) зробив висновок, що відповідно до ч. 1 ст. 638 та ч. 3 ст. 640 ЦК (в редакції, чинній до 1 січня 2013 р.) договір оренди земельної ділянки вважається укладеним з моменту його державної реєстрації. При вирішенні судом спору про визнання такого договору недійсним із підстав відсутності у сторони волі на його укладення, правове значення має наявність такої волі на момент досягнення сторонами договору згоди в належній формі з усіх істотних умов договору, а не на момент його державної реєстрації [165]. Одностороння незгода сторони з реєстрацією раніше підписаного нею договору не передбачена ч. 3 ст. 203 та ч. 1 ст. 215 ЦК як підстава для визнання договору недійсним.

Висновки до Розділу 3:

1. Право оренди виникає на підставі укладення: 1) договору оренди земельної ділянки; 2) договору відчуження права оренди земельної ділянки.

2. Укладення договору оренди земельної ділянки можливе: 1) за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку (ч. 1 ст. 16 Закону); 2) на підставі рішення органу державної виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу ділянки в оренду (ч. 2 ст. 16 Закону); 3) при переході права

власності на житловий будинок, будівлю, споруду (ч. 3 ст. 7 Закону); 4) у зв'язку з успадкуванням права оренди (ч. 3 ст. 16 Закону); 5) при набутті права оренди земельної ділянки для здійснення концесійної діяльності (ч. 6 ст. 3 Закону); 6) у зв'язку із засудженням фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду (ч. 2 ст. 7 Закону).

3. Пропонуємо доповнити ч.1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» наступним абз. 9: «прийняття рішення про використання земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

4. Щодо поновлення договору оренди земельної ділянки застосовується «принцип мовчазної згоди».

5. Виходячи зі специфіки орендних відносин такого предмету договору як земля приходимо до висновку, що за змістом договір оренди земельної ділянки може бути припинено лише на майбутнє.

6. Якщо орендарем земельної ділянки державної чи комунальної форми власності виступає суб'єкт господарювання, то дотримання Типової форми договору оренди землі є обов'язковим. Недотримання такої форми є підставою для визнання договору недійсним.

7. Дотримання Типового договору оренди землі для власників земельних ділянок, які не є суб'єктами господарювання, не є обов'язковим. Недотримання форми не може бути підставою для визнання договору оренди земельної ділянки недійсним.

8. Передбачена ч. 3 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» підстава для припинення договору «за згодою сторін» виключає можливість застосування до договору оренди земельної ділянки застосування закріпленої в ЗК України підстави «добровільної відмови від права користування земельною ділянкою».

9. Пропонуємо внести зміни до ст. 210 ЗК України, виклавши ч. 1 ст. 210 ЗК України в такій редакції: «Договори, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, оренди, ренти,

дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду».

ВИСНОВКИ

У дисертації подано теоретичне узагальнення й нове вирішення наукового завдання, що полягає у виявленні та розв'язанні комплексу теоретичних і практичних проблем, пов'язаних із правовим регулюванням договору оренди земельної ділянки. На основі аналізу наукової літератури, вивчення й узагальнення практики стало можливим формулювання ряду основних теоретичних та практичних висновків:

1. Використання землі як об'єкта цивільного обороту на території України розпочалося саме з договору оренди землі, і лише згодом земельна ділянка стала об'єктом таких договорів, як міна, рента, договір простого товариства та ін.

2. Оренда земельної ділянки є, насамперед, цивільно-правовим інститутом і предметом регулювання цивільного права, виходячи з наступного:

а) мета сторін в договорі оренди земельної ділянки – використання землі задля отримання прибутку чи задоволення інших майнових інтересів;

б) земельні ділянки є об'єктами цивільних прав.

3. Зважаючи на різні підходи щодо використання термінології у Цивільному та Земельному кодексах України та Законі України «Про оренду землі», у орендних відносинах слід застосовувати єдине поняття «земельна ділянка».

4. Договір оренди земельної ділянки є двостороннім правочином, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування з можливістю відчуження права користування відповідно до її цільового призначення.

5. Звуження переліку законодавчо встановлених істотних умов договору свідчить про поступове розширення цивільно-правових методів

(зокрема, диспозитивного методу) правового регулювання договору оренди земельної ділянки.

6. Право оренди земельної ділянки належить до речових прав, оскільки, на відміну від найму (оренди) інших видів майна, право оренди земельної ділянки може бути відчужене, а також підлягає державній реєстрації.

7. Правовідносини щодо справляння орендної плати за землю державної та комунальної власності мають комплексний характер: цивільно-правовий (як такі, що виникають на підставі цивільно-правового договору) та фінансово-правовий (оскільки таким чином опосередковується сплата земельного податку).

8. Зміна розміру нормативної грошової оцінки земель державної та комунальної власності не зумовлює автоматичної зміни договору щодо розміру орендної плати. Водночас, така зміна є підставою для перегляду умов договору оренди земельної ділянки.

9. Строки в договорі оренди визначаються: а) волевиявленням сторін; або б) основним договором, на виконання якого укладається договір оренди земельної ділянки. Особливістю правового регулювання строків у окремих видах договорів оренди землі є закріплення мінімального можливого строку оренди землі (сім років для земель сільськогосподарського призначення, 30 років для земель під наукові парки тощо).

10. Договір оренди земельної ділянки є укладеним з моменту підписання цього договору, а чинність набуває з моменту реєстрації права оренди землі.

11. Дотримання Типового договору оренди землі є обов'язковим під час укладення договору між суб'єктами господарювання, а для осіб, які до них не належать, має рекомендаційний характер. Тому недотримання форми договору, у якому однією зі сторін є фізична особа без статусу

суб'єкта підприємницької діяльності, не може бути підставою для визнання договору оренди земельної ділянки недійсним.

12. Розроблено пропозиції та рекомендації з удосконалення чинного законодавства у сфері регулювання договору оренди земельної ділянки, а саме:

1) до Закону України «Про оренду землі»:

а) доповнити ч. 1 ст. 31 Закону наступним абзацом 9: *«прийняття рішення про використання земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»;*

б) доповнити ч. 1 ст. 19 Закону та викласти її в такій редакції: *«Строк дії договору оренди земельної ділянки визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Договір набирає чинності з моменту державної реєстрації права оренди».*

2) до Земельного кодексу України:

- викласти ч. 2 ст. 94 в такій редакції: *«Види господарської діяльності, для яких можуть надаватися в оренду земельні ділянки з метою здійснення концесійної діяльності, визначаються законом».*

3) до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»:

- викласти п. 6 ч. 2 ст. 4 Закону в такій редакції: *«... право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки (її частини)».*

4) до Закону України «Про оренду державного та комунального майна»:

- змінити найменування ст. 17 «Термін договору оренди» на «Строк договору оренди». Слово «термін» у тексті відповідної статті замінити на «строк» у відповідних відмінках.

5) до Типового договору оренди землі:

а) пункт 43 Типового договору викласти в такій редакції: *«Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та після державної реєстрації права оренди землі»;*

б) виключити пункти 16,17, 32 зі змісту Типового договору;

в) найменування Типового договору оренди землі змінити, виклавши його в такій редакції: «Типовий договір оренди земельної ділянки».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Азімов Ч. Сервітути в цивільному праві України. *Вісник Академії правових наук України*. 2004. № 1. С. 108–114.
2. Андрейцев В. І. Екологічне право. Загальна частина: Курс лекцій в схемах. К.: Вентурі, 1996. 208 с.
3. Анисимов А. П., Черноморец А. Е. Некоторые вопросы теории земельного права в свете нового ЗК РФ. *Новая правовая мысль*. 2002. № 1. С. 27–35.
4. Анциферов А. И. Аренда крестьянских душевых наделов и ее значение. М., 1902. 45 с.
5. Балабай Я. В. Умови угод земельної оренди в УСРР у період непу. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія : Історія*. 2009. № 852. Вип. 41. С. 98–105.
6. Балтухіна О. М. Розвиток оренди на церковних землях Південної України (друга половина ХІХ ст. – 1917 р.). *Історичний архів*. 2013. Вип. 10. С. 16–24.
7. Баран О. І. Зміни в правовому регулюванні договору оренди землі: спроба наукового аналізу. *Право і суспільство*. 2015. № 5. С. 97–105.
8. Басин Ю. Г. Некоторые существенные особенности аренды государственного имущества. *Сов. государство и право*. 1990. № 5. С. 55–60.
9. Батигіна О. М. Особливості державної реєстрації права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. *Форум права*. 2014. № 2. С. 58–62.
10. Бахуринська М. М. Правові засади концесії земельної ділянки за законодавством України : автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. К., 2008. 20 с.

11. Березовська О. А. Поняття та правова природа договору ренти земельної ділянки. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. Вип. 66. С. 192–199.
12. Берлач А. Організаційно–правові проблеми становлення орендних відносин в Україні: історія і сучасність. *Право України*. 1999. №2. С. 15–18.
13. Берлин А., Резников Л. Аренда в отношениях социалистической собственности. *Вопросы экономики*. 1989. № 11. С. 17–19.
14. Богач Л. В. До питання обліку оренди земель сільськогосподарського призначення. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Сер.: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес*. 2013. Вип. 181(3). С. 13–17.
15. Бондарчук Н. В. Проблеми правового регулювання концесії земельної ділянки за законодавством України. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки*. 2015. № 2(1). С. 149–153.
16. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Інститут держави і права імені В.М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2004. 27 с.
17. Брунь А. Г. Генезис і поняття договору оренди земельної ділянки. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2003. Вип. 22. С. 356–363.
18. Брунь А. Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національний ун-т внутрішніх справ. Х., 2003. 173 с.
19. Брунь А. Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національний ун-т внутрішніх справ. Х., 2003. 16 с.
20. Будзілович І. Оренда землі в Україні (історико–правовий нарис). *Право України*. 1994. №10. С. 63–67.

21. Бусуйок Д. В. Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку. *Право України*. 2006. №8. С. 102–104.
22. Великий енциклопедичний юридичний словник / за ред. Ю.С.Шемшученка. К.; ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2007. 992 с.
23. Византийский земледельческий закон. Текст, исследование, комментарий / под ред. И.П.Медведева. Ленинград, «Наука», 1984. 264 с.
24. Вилегжаніна В. В. Поняття та юридична характеристика договору найму (оренди) земельної ділянки. *Митна справа*. 2014. № 5. С. 96–103.
25. Вищий господарський суд України. Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами від 01.01.2010 р. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/n0001600-10> (дата звернення: 17.09.2017).
26. Владимировский–Буданов М. Ф. Обзор истории русского права. 7–е изд. Киев, 1915. 715 с.
27. Вовк Ю. І. Оренда землі в період становлення ринкових відносин в Україні в кінці XIX – на початку XX ст. *Український селянин*. 2005. Вип. 9. С. 129–131.
28. Волкогон А. В., Лукашевич Д. Ю., Юшкарёв И. Ю. Договор аренды зданий и сооружений с участием государственных учреждений: теория и практика гражданско–правового регулирования. М.: 2006. 174 с.
29. Герман И. Е. Крестьянское землеустройство. Москва. 1909 г. 208 с.
30. Гершонов М. М. Земельный кодекс УСРР, текст і поартикульний коментар. Х.: Юридичне видавництво НКЮ УСРР, 1928. 514 с.
31. Глотова О.В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні : автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В.М.Корецького НАН України. К., 2003. 20 с.

32. Глотова О.В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні: дис. ... на здобуття канд.. юрид. наук за спеціальністю 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В.М.Корецького НАН України. Київ, 2003. 199 с.

33. Гнідан Р. М. Історико–правові аспекти оренди землі в Україні. *Вісник Ужгородського національного університету*. 2017. №42. С. 63–79.

34. Гнідан Р. М. Істотні умови договору оренди землі в Україні. *Вісник Херсонського університету*. 2016. №6. С. 79–82.

35. Гнідан Р. М. Правова природа права оренди земельної ділянки. *Право і держава: проблеми розвитку та взаємодії у XXI ст.: міжнародна науково–практична конференція* (Запоріжжя, 27–28 січня 2017 р.). Запоріжжя, 2017. С. 83–85.

36. Гнідан Р. М. Предмет договору оренди землі. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2017. №1. 99-101.

37. Гнідан Р. М. Припинення договору оренди земельної ділянки у зв'язку з необхідністю її використання для суспільних потреб. *Сучасний розвиток державотворення та правотворення в Україні: проблеми теорії та практики: міжнародна науково–практична конференція студентів, аспірантів і молодих вчених* (Маріуполь, 10 березня, 2017 р.). Маріуполь, 2017. С. 160–161.

38. Гнідан Р. М. Співвідношення договору оренди земельної ділянки та договору концесії. *Правове регулювання суспільних відносин в умовах демократизації української держави: всеукраїнська науково–практична конференція* (Одеса, 3–4 березня, 2017). Одеса, 2017. С. 50–53.

39. Голосова С. А. Правовое регулирование аренды земельных участков: соотношение норм гражданского и земельного права. *Нотариус*. 2003. № 2. С. 18–26.

40. Гражданский кодекс Восточной Галиции 1797 г. / пер. с лат. А. Гужвы; под ред. О. Кутателадзе, В. Зубаря. Одесса, 2013. 2013. 536 с.

41. Гражданское право / под. ред. Е. А. Суханова. Т. 1. М.: Издательство БЕК, 2002. 521 с.
42. Гражданское право: в 4 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2008. Т. 1: Общая часть. 474 с.
43. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: монографія. К.: «Київський університет», 2004. 172 с.
44. Грозовский И. М. Право новой Сечи. Х., 2000. 326 с.
45. Гуревич М. Б. Вопросы современного крестьянского хозяйства Украины. Харьков, 1927. 191 с.
46. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 / Інститут держави і права ім. В.М.Корецького НАН України. Київ, 1999. 16 с.
47. Деякі питання оренди земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1724-2006-%D0%BF> (дата звернення: 18.09.2017).
48. Договір оренди земельної ділянки пов'язує між собою орендаря і власника, надаючи можливість їм на взаємовигідних умовах використовувати землю. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2014. № 11. С. 12–17.
49. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. К., 2010. 211 с.
50. Єрмаков О. Ю. Розвиток орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2012. № 1–2. С. 71–78.
51. Законы гражданские. Свод законов, том X. ч. I изд. 1900 г. / под ред. А.К. Гаугера. Санкт-Петербург, 1904. 864 с.

52. Земельне право України: підручник. М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін. К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
53. Земельне законодавство України: (Правові аспекти земельної реформи в узагальненні) / за ред. В. Онопенко. Чернівці: Чернівецька обласна Спілка юристів, Чернівецьке обласне відділення Української нотаріальної палати, 1995. 253 с.
54. Земельне право України: підручник / ред. О. О. Погрібний, І. І. Каракаш. К.: Істина, 2003. 446 с.
55. Земельне право. Академічний курс: підручник для студ. юрид. спец. вищих навч. закладів / ред. В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич. К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. 424 с.
56. Земельний Закон, ухвалений Українською Центральною Радою 18 січня 1918 р. / Видання Інформаційного Бюро Міністерства внутрішніх справ. К., 1918. 48 с.
57. Земельний кодекс України в редакції від 25.10.2001 № 2768–ІІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.
58. Земельний кодекс України: Науково–практичний коментар / В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, А. П. Гетьман та ін.; за ред. В. І. Семчика. 3-є вид., перероб. і доп. К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. 896 с.
59. Земельний кодекс УРСР від 8 липня 1970 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1970. № 2. Ст. 205.
60. Иоффе О. С. Обязательственное право. М.: Юрид. лит., 1975. 880 с.
61. Іванов В. М. Історія держави і права України: навч. посіб. К.: МАУП, 2002. Ч. 1. 264 с.
62. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: монографія. Львів: Львівський держ. ун–т внутрішніх справ, 2008. 296 с.
63. Ільків Н.В. Державна реєстрація у сфері земельних відносин. *Публічне право*. 2012. №3(7). С. 76 –82.

64. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України. Ін-т держави і права ім. В.М.Корецького. К., 2001. 19 с.
65. Калаур І.Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака. 2015. 466 с.
66. Калініченко В. В. Оренда землі в українському селі в роки НЕПУ (1921–1929 рр.). *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія: Історія України. Українознавство: історичні та філософські науки.* 2011. № 939, вип. 14. С. 54–64.
67. Качинський В. Селянський рух на Україні в 1905–1907 рр. Полтава, 1927. 232 с.
68. Ковтун М. Г. Земельне право: курс лекцій. К.: Юмана, 2001. 208 с.
69. Кодекс України про надра України від 27.07.1994 р. №132/94–ВР. *Відомості Верховної Ради України.* 1994. № 36. Ст. 340.
70. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: Т. 1 / за ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. К.: Правова єдність, 2009. 1168 с.
71. Копылов А.В. Возникновение и развитие ограниченного права на землю. *Государство и право.* 1993. № 4. С. 144–150.
72. Коритник М.В. Порівняльний аналіз земельних відносин в Україні з країнами з розвинутою економікою. *Вісник Хмельницького національного університету.* 2009. № 6. Т. 1. С. 256–257.
73. Кошкалда І.В. Удосконалення орендних відносин у системі сільськогосподарських підприємств: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. економ. наук: 08.07.02 / Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва. Харків, 2004. 21 с.
74. Крассов О.И. Юридическое понятие «земельный участок». *Экологическое право.* 2004. №2. С. 12–17.

75. Крук П. Б. Можливість застосування «принципу мовчазної згоди» при оновленні договору оренди земельної ділянки. *Університетські наукові записки*. 2011. № 3. С. 95–101.

76. Кулинич П. Договір оренди землі. *Юридична енциклопедія* / під ред. Ю.С. Шемшученка. 1-е вид. К.: Укр. енциклопедія, 1999. Т. 2. 744 с.

77. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр : поняття, співвідношення та правові засади. *Юридичний журнал*. 2005. № 11 (41). С. 35–42.

78. Кулинич П. Ф. Науково–практичний коментар до Указу Президента України від 03.12.1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки». *Предпринимательство, хозяйство и право*. 2000. № 2. С. 17–26.

79. Кулинич П. Ф. Правове регулювання оренди сільськогосподарських земель на засадах публічно–приватного партнерства: шляхи вдосконалення. *Юридична Україна*. 2013. № 7. С. 76–82.

80. Кулинич П. Ф., Семчик В. І., Шульга М. В. Державне управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів. Академічний курс: підручник. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.

81. Кулинич П.Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 215–219.

82. Кулинич П. Ф. Поради з питань укладання та виконання договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. Проект АгроІнвест. 2015. 57 с.

83. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. К.: Логос, 2011. 688 с.

84. Кучаковська Н. О. Щодо моменту та правових наслідків визнання недійсним договору оренди землі. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2012. № 8. С. 55–63.

85. Кучерук Н. Недійсність договорів оренди: окремі аспекти судової практики. URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/sudova-praktika/nediysnist-dogovoriv-orendi-okremi-aspekti-sudovoyi-praktiki-.html> (дата звернення: 20.09.2017).

86. Лещенко М. Н. Селянський рух на Україні в роки першої російської революції. К. Держполітвидав УРСР, 1956. 188 с.

87. Липецкер М. С. Землепользование в городах, рабочих, дачных и курортных поселках. М.: Госюриздат, 1959. 286 с.

88. Мануилов А. А. Аренда земли в России в экономическом отношении. Спб, 1903, 80 с.

89. Мартемьянов В. С. Хозяйственное право. Общие положения: Курс лекций: в 2 т. М. 1994. Т. 2. 324 с.

90. Мартин В. М. Юридичні підстави виникнення права користування чужим майном (сервітутів). Матеріали V Регіональної міжвузівської наукової конференції. Івано–Франківськ, 2004. С. 65–68.

91. Мартиновський О. Деякі аспекти правового регулювання строку дії договору оренди землі. URL: <http://sud.ua/blog/2016/12/01/98312-deyak-aspekti-pravovogo-regulyuvannya-stroky-d-dogovory-orendi-zeml> (дата звернення: 21.09.2017).

92. Марченко О. Агроекологічні умови оренди земель сільськогосподарського призначення потребують уточнень. *Землевпорядний вісник*. 2008. № 4. С. 31–33.

93. Мачуська І. Б. Земельне право: навч. посіб. К.: КНЕУ, 2007. 280 с.

94. Милуков А. Аренда – новая форма хозрасчета. Лицом к аренде. М.: Политиздат, 1990. 192 с.

95. Мірошніченко А. М. Земельне право України: навч. посіб. К. : Ін-т законодавства ВРУ, 2007. 432 с.

96. Мірошніченко А. М. Земельне право України : підручник. К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.
97. Мірошніченко А.М., Попов Ю.Ю. Зобов'язальне право найму (оренди) та інше використання чужих земельних ділянок від імені володільця у зобов'язальних правовідносинах. *Вісник Вищої ради юстиції*. 2012. № 4. С.78–89.
98. Мірошніченко А.М. Напрями вдосконалення системи прав на земельні ділянки. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2010. № 1(99). С. 102–112.
99. Мірошніченко А.М. Проблемні питання недійсності угод (правочинів) із земельними ділянками. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2006. Випуск 70. С. 21–23.
100. Мороз Г. В. До питання про підстави набуття права оренди землі. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2010. Вип. 22. С. 110–115.
101. Настечко К.О. Зміст і функції оформлення прав на земельні ділянки. *Юридична Україна*. 2010. №7. С. 80–83.
102. Науково–практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. / за ред.: О.В. Дзери (кер. авт.кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. 2–е вид., перероб. і доп. К.: Юрінком Інтер, 2006. Т. II. 1008 с.
103. Нестеренко О.М. Проблемні питання орендного землекористування. *Держава та регіони*. 2009. С. 22–27.
104. Новицкий И. Б. Отдельные виды обязательств: Курс советского гражданского права / под ред. К. А. Граве и И. Б. Новицкого. – М. : Госюриздат, 1954. 360 с.
105. Носік В. Про правову природу земельної частки (паю). *Право України*. 2000. № 3. С. 48–53.
106. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.

107. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок: Оглядовий лист Вищого господарського суду України від 30.11.2007 р. № 01–8/918. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/va918600–07> (дата звернення: 23.09.2017).

108. Олянич О.В. Договір оренди земельної ділянки пов'язує між собою орендаря і власника, надаючи можливість їм на взаємовигідних умовах використовувати землю. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2014. № 11. С. 12–17.

109. Передбачаються зміни до Типового договору оренди землі. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 2. С. 49.

110. Піцикевич В. В. Орендна плата за земельну ділянку при зміні її нормативної грошової оцінки. *Наукові записки Львівського університету бізнесу та права*. 2014. № 12. С. 162–167.

111. Победоносцев К. Курс гражданского права. Первая часть. Вотчинное право. Санкт–Петербург, 1873. 648 с.

112. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. СПб., 1896. т. 2. 712 с.

113. Полонська–Василенко Н. Історія України: У 2 т. К., 1992. Т.1. До середини XVII ст. 608 с.

114. Порядок використання земельної ділянки у випадку спадкування права оренди такої земельної ділянки. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2014. № 11. С. 39–40.

115. Порядок державної реєстрації договорів оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 р. №2073. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2073–98–%D0%BF> (дата звернення: 17.09.2017).

116. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868. *Офіційний вісник України*. 2013. № 96. Ст. 61.

117. Постанова Верховного Суду України № 6–2777цс 16 від 18.01.2017 року. *Закон і бізнес*. 2017. 15–21 квітня (№15 (1313)). С. 10.

118. Постанова Верховного Суду України від 1 липня 2015 р., судова справа № 3–195гс15. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/F6A25A9988996A74C2257E85001D428C](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/F6A25A9988996A74C2257E85001D428C) (дата звернення: 23.09.2017).

119. Постанова Верховного Суду України від 20 серпня 2013 р., судова справа №3–21гс13. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/33191063> (дата звернення: 16.09.2017).

120. Постанова Верховного Суду України від 25 лютого 2015 р., судова справа №6–219цс14. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 15.09.2017).

121. Постанова Вищого господарського суду України від 14 червня 2010 р., судова справа № П–12/118–6/100. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/10223572> (дата звернення: 24.09.2017).

122. Постанова Вищого господарського суду України від 2 березня 2011 р., судова справа № 14/277. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/14347537> (дата звернення: 23.09.2017).

123. Постанова Вищого господарського суду України від 25 квітня 2013 р., судова справа № 5009/3430/12. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/31001505> (дата звернення: 13.09.2017).

124. Потапенкова Т. А. Совершенствование договора аренды нежилых помещений в новых условиях хозяйствования: автореф. дисс. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. Москва, 1990. 26 с.

125. Права, по которым судится малороссийский народ, 1743 года / под ред. и с приложением исследования проф. А. Ф. Кистяковского. К.: Университет. типогр. (И.И. Завадзского), 1879. 1065 с.

126. Правовое положение колхозов в СССР / под. ред. И. В. Павлова. М.: Госюриздат, 1961. 379 с.

127. Примірний статут колгоспу: Науково–практичний коментар / В.З. Янчук та ін. К., 1988. 300 с.

128. Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення: Закон України від 05.03.2015 р. № 247–VIII. *Відомості Верховної Ради*. 2015. № 21. Ст. 141.

129. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо припинення права користування земельними ділянками при відведенні їх для суспільних потреб: Закон України від 05.07.2012 р. № 5070–VI. *Відомості Верховної Ради*. 2013. 28. Ст. 303.

130. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву: Закон України від 16.09.2008 р. № 509–VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2008. № 48. С. 358.

131. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України від 12.02.2015 р. № 191–VIII. *Відомості Верховної Ради*. 2015. № 21. Ст. 133.

132. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України: Закон України від 11 червня 2009 р. №1509–VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2009. №46. Ст. 700.

133. Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян–пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай): Указ Президента України від 15 грудня 1998р. №1353/98. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1353/98> (дата звернення: 17.09.2017).

134. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613–VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.

135. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.

136. Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 р. № 11. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0011600–13/print1476982092368303> (дата звернення: 17.09.2017).

137. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова ВГСУ від 17.05.2011 р. № 6. *Вісник господарського судочинства*. 2011. №3. С. 6.

138. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): Указ Президента України від 2 лютого 2002 р. N 92/2002. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/92/2002> (дата звернення: 20.09.2017).

139. Про затвердження класифікатора державного майна: Наказ Фонду державного майна України від 15.03.2006р. №46. URL: <http://www.uazakon.com/big/text1180/pg1.htm> (дата звернення: 16.09.2017).

140. Про затвердження національного стандарту №2 «Про оцінку нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378–15> (дата звернення: 17.09.2017).

141. Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю): Постанова Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 р. № 119. *Офіційний вісник України*. 2000. № 4. Ст. 113.

142. Про затвердження Типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій: Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. №529. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/529–2009–%D0%BF> (дата звернення: 21.09.2017).

143. Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю): Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 р. № 5. *Офіційний вісник України*. 2000. № 8. Ст. 331;

144. Про концесії: Закон України від 16.07.1999 р. № 997–XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. №41. Ст. 372.

145. Про кооперацію в СРСР: Закон СРСР від 26.05.1988 р. № 8998–11. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v8998400–88> (дата звернення: 15.09.2017).

146. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. № 1529/99. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1529/99> (дата звернення: 22.09.2017).

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

148. Про оренду та орендні відносини в СРСР: Указ Президії Верховної Ради СРСР від 7 квітня 1989 р. №10277-XI. URL: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v_277400–89 (дата звернення: 17.09.2017).

149. Про оцінку земель: Закон України від від 11.12.2003 р. № 1378–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. №15. Ст.229.

150. Про порядок введення в дію Земельного кодексу Української РСР: Постанова Верховної Ради УРСР від 18.12.1990 р. № 562–XII. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/562–12> (дата звернення: 27.09.2017).

151. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 8.08.1995 р. №720/95. Урядовий кур'єр. 1995. 12 серп. (№ 121). С. 12–15.

152. Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької

діяльності: Указ Президента України від 12.07.1995 р. № 608/95. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/608/95> (дата звернення: 19.09.2017).

153. Про форму договору на право тимчасового користування землею (у тому числі на умовах оренди): Постанова Кабінету Міністрів України від 17.03.1993 р. №197. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/197-93-%D0%BF> (дата звернення: 20.09.2017).

154. Райхер В.К. Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав) / сокращенное изложение доклада расширен. засед. Хоз.–Прав. Секции Научно–Исслед. Группы Эк. Фак. ЛПИ 24/1 и 2/11. – 1928г. URL: http://civillex.net/book/raiher_Abs_otnos_prava.pdf. (дата звернення: 18.09.2017).

155. Раянов Ф.М. Правовая концепция аренды и практика АПК. *Советское государство и право*. 1989. № 3. С. 30–35.

156. Ріпенко А.І. Зобов'язальні права користування земельною ділянкою. *Право України*. 2012. № 7. С. 40–49.

157. Рішення Конституційного Суду України від 1 липня 1998 р. №9–рп/98 у справі щодо приватизації державного майна. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v009p710-98> (дата звернення: 24.09.2017).

158. Рішення господарського суду Донецької області за позовом виконавчого комітету Донецької міської ради до фізичної особи–підприємця від 12 січня 2012 р., судова справа №31/165пд. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/21212787> (дата звернення: 15.09.2017).

159. Рішення господарського суду Чернівецької області від 03.03.2011 р., судова справа №10/50. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 28.09.2017).

160. Рішення Конституційного Суду України від 1 квітня 2010 р. № 10–рп/2010 щодо офіційного тлумачення положень ч. 1 ст. 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» ст. 12 ЗК України. URL:

<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-10> (дата звернення: 12.09.2017).

161. Рішення Конституційного Суду України від 10 грудня 2009 р. №31-рп/2009 щодо офіційного тлумачення положень статей 177, 760, ч. 2 ст. 777 ЦК України (справа про переважне право наймача на придбання військового майна). URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v031p710-09> (дата звернення: 27.09.2017).

162. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2015. 212 с.

163. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ, 2015. 19 с.

164. Романюк Я. М. До питання недійсності договору оренди землі з підстав відсутності у ньому істотної умови. *Вісник Верховного Суду України*. 2014. № 3. С. 32–41.

165. Романюк Я.М. Деякі аспекти правового регулювання цивільних правовідносин, пов'язаних із державною реєстрацією правочинів (на прикладі оренди землі). *Вісник Верховного Суду України*. 2014. № 2. С. 28–38.

166. Самчук–Колодяжна З.Ф. З історії розвитку договору найму (оренди) земельних ділянок. *Історико–правовий часопис*. 2013. № 2. С. 93–98.

167. Семчик В. І. Земельний пай не може бути об'єктом оренди. Что делать? 2001. № 1. С. 82–85.

168. Семчик В.І. Земельний пай не може бути предметом оренди *Правова держава: щорічник наукових праць*. К., 1997. Вип. 8. С. 180–184.

169. Сирота І. М. Проблемні питання державної реєстрації права оренди на земельні ділянки. *Європейські перспективи*. 2015. №1. С. 190–194.
170. Сілкін К. Деякі питання добровільного припинення прав оренди. *Газета «Юридична газета»*. № 47 від 20 листопада 2012 року. С. 27–28.
171. Спіцина Л.В. Заміна сторін у договорі оренди землі: підстави, порядок, наслідки. URL: <http://zaporizka.land.gov.ua> (дата звернення: 24.09.2017).
172. Спрощено систему реєстрації оренди земельних паїв. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2014. № 2. С. 36–37.
173. Старшинський В. Орендна плата за землю – договірний платіж чи податок? URL: <http://protectlaw.com.ua/Orendna-plata-za-zemlju-dogovirnij-platizh-chi-podatok/> (дата звернення: 26.09.2017).
174. Суханов Е.А. Земля как объект гражданского права *Вестник МГУ*. Сер. 11. «Право». 1992 р. №. 5. С. 49–50.
175. Суханов Е.А. Вещные права в новом Земельном кодексе России. *Экологическое право*. 2003. № 1. С. 50–53.
176. Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до державної власності: Наказ Фонду державного майна України від 23.08.2000 р. №1774. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0931-00> (дата звернення: 20.09.2017).
177. Ухвала Верховного Суду України від 01 квітня 2009 р., судова справа № 6-5397св08. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/3416768> (дата звернення: 22.09.2017).
178. Ухвала Верховного Суду України від 16 квітня від 2008 р., судова справа №6–26581св07. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/1887438> (дата звернення: 20.09.2017).

179. Ухвала Верховного Суду України від 28 травня від 2008 р., судова справа № 6–26410св07. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/1971885> (дата звернення: 18.09.2017).

180. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 9 квітня 2014 р., судова справа № 2а–1970/3195/12. URL: www.reyestr.court.gov.ua/review/38184826 (дата звернення: 22.09.2017).

181. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 29 січня 2014 р., судова справа №6–44391св13. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/37018120> (дата звернення: 29.09.2017).

182. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 9 листопада 2011 р., судова справа № 6–16823св11. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/19511679> (дата звернення: 12.09.2017).

183. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у судовій справі №208/2225/2012. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/34410904> (дата звернення: 22.09.2017).

184. Ухвала Конституційного Суду України про відмову у відкритті конституційного провадження у справі за конституційним зверненням громадянки О.І.Грони щодо офіційного тлумачення положень статті 762 ЦК України, статті 21 Закону України «Про оренду землі», підпунктів 288.5.1, 288.5.2 пункту 288.5 статті 288 ПК України. *Вісник Конституційного Суду України*. 2013. № 5. С. 39–42.

185. Фелів О. Оренда землі згідно з законодавчими змінами від 16 вересня 2008 р. *Юридичний журнал*. №2. 2009. С. 3–8.

186. Хатнюк О. Дуалізм правової природи договорів оренди землі. *Віче*. 2014. № 14. С. 27–30.

187. 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.
188. Цивільне право України: Підручник: у 2. т. / за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. К.: Юрінком Інтер, 2004. 552 с.
189. Цивільне та сімейне право України: підруч. / за ред. Є. О. Харитонова, Н. Ю. Голубєвої. К.: Правова єдність, 2009. 968 с.
190. Цивільний кодекс України: Науково–практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) / за ред. проф. І. В. Спасибо–Фатєєвої. Серія «Коментарі та аналітика». Х.: ФОП Лисяк Л. С., 2013. Т. 8: Договори про передачу майна у власність та користування. 672 с.
191. Чернякова О. Договір оренди земельної ділянки. *Юридичний радник*. 2004. № 1. С. 46–52.
192. Чи є можливим укладення договору оренди землі громадянами України, які не є членами сім'ї чи родичами? URL: <http://arsenal-1f.com.ua/index.php?page=chi-mozhlivim-ukladennya-dogovoru-orendi-zeml-gromadyanami-ukra-ni-yak-ne-chlenami-s-m-chi-rodichami&hl=ua-UA> (дата звернення: 11.09.2017).
193. Чорна Ж. Л. Деякі питання правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки за законодавством України. *Університетські наукові записки*. 2008. № 2. С. 53–57.
194. Чумак Р. Окремі підстави припинення договору оренди землі шляхом його розірвання. URL: <http://www.areslex.com/blog/504-okremi-pidstavi-pripinennya-dogovoru-orendi-zemli-shlyakhom-jogo-rozirvannya> (дата звернення: 28.09.2017).
195. Чурилова Т. Державна реєстрація права оренди земельної ділянки. *Юридичний вісник*. 2014. № 6. С. 118–124.

196. Чуркин В. Э. Правовое регулирование аренды земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.06. М., 2000. 160 с.
197. Шевченко В. В. Свобода розірвання договору оренди землі: аналіз законодавства та судової практики. *Право і громадянське суспільство*. №1. 2015. С. 199–204.
198. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). Вступительная статья, Е.А. Суханов. М.: Фирма «СПАРК», 1995. 556 с.
199. Шимановский М. В. О чиншевых правоотношениях. Одесса, 1886. 159 с.
200. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Харьков, 1998. 224 с.
201. Щодо запобігання випадкам подвійної реєстрації прав оренди на земельну ділянку за різними правонабувачами: Лист Державної реєстраційної служби України від 06.08.2013 р. № 2951/05–15–13. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/rada/show/v2951835-13> (дата звернення: 09.09.2017).
202. Щодо поновлення договору оренди землі: Лист Державного комітету України із земельних ресурсів від 09.07.2009 р. № 8842/17/11–09. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN48613.html (дата звернення: 26.09.2017).
203. Щодо порядку укладання договору оренди землі: Лист Держземагентства України від 03.04.2013 р. № 5601/17/11–13. URL: <http://consultant.parus.ua/?doc=08IA808DEF> (дата звернення: 22.09.2017).
204. Щодо справляння орендної плати за землю: Лист ДПА у справі від 27.04.2011р. №5189/5/15–0716. URL: http://minfin.com.ua/taxes/-/!news/nlistDPA_5189.html (дата звернення: 13.09.2017).
205. Щодо укладення договорів оренди земельної частки (паю) та оренди земельної ділянки: лист Державного комітету України по

земельних ресурсах від 13.03.2001 р. № 14–17–2–Н1063/2960. URL: <http://ua-info.biz/legal/baseqp/ua-zmwdgr.html> (дата звернення: 28.09.2017).

206. Юрченко Е.С. Реалізація переважного права орендарів на пролонгацію договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. №9. С. 71–75.

**ДОДАТОК А СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ
ДИСЕРТАЦІЇ ТА ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ
РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ**

Список публікацій здобувача:

1. Гнідан Р. М. Істотні умови договору оренди землі в Україні. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки»*. 2016. № 6. С. 79-82.
2. Гнідан Р. М. Історико-правові аспекти оренди землі в Україні. *Вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2017. № 42. С. 63-79.
3. Гнідан Р. М. Предмет договору оренди землі. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2017. № 1. С. 99-101.
4. Гнидан Р. Н. Порядок заключения договора аренды земельного участка. *Leges et Viata: международный научно-практический правовой журнал*. 2017. № 8/2. С. 34-38.
5. Гнідан Р. М. Відмежування договору оренди земельної ділянки від суміжних договірних конструкцій. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: збірник наукових статей*. Івано-Франківськ, 2017. Випуск 44. С. 235-244.
6. Гнідан Р. М. Правова природа права оренди земельної ділянки. *Право і держава: проблеми розвитку та взаємодії у XXI ст.*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Запоріжжя, 27-28 січня 2017 р.). Запоріжжя, 2017. С. 83-85.
7. Гнідан Р. М. Щодо удосконалення Типового договору оренди землі. *Наука, освіта, суспільство: актуальні питання і перспективи розвитку*: матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 27-28-грудня 2016 р.). Київ, 2016. С. 124-126.
8. Гнідан Р. М. Припинення договору оренди земельної ділянки у зв'язку з необхідністю її використання для суспільних потреб. *Сучасний розвиток*

державотворення та правотворення в Україні: проблеми теорії та практики: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції студентів, аспірантів і молодих вчених (м. Маріуполь, 10 березня 2017 р.). Маріуполь, 2017. С. 160-161.

9. Гнідан Р. М. Співвідношення договору оренди земельної ділянки та договору концесії. *Правове регулювання суспільних відносин в умовах демократизації української держави: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції* (м. Одеса, 3-4 березня 2017 р.). Одеса, 2017. С. 50-53.

10. Гнідан Р. М. Порядок набрання чинності договором оренди земельної ділянки. *Науковий погляд молоді: сучасний стан, проблеми та перспективи розвитку права в Україні: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції аспірантів, студентів, молодих науковців* (м. Сєверодонецьк, 18-19 травня 2017 р.). Сєверодонецьк, 2017. С. 178-181.

Відомості про апробацію результатів дисертації:

Результати дослідження апробовані при обговоренні дисертації на засіданнях кафедри цивільного права Навчально-наукового юридичного інституту ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника».

Також результати дисертації отримали апробацію на таких науково-практичних конференціях: II Міжнародна науково-практична конференція «Наука, освіта, суспільство: актуальні питання і перспективи розвитку» (м. Київ, 27-28 грудня 2016 року), Міжнародна науково-практична конференція «Право і держава: проблеми розвитку та взаємодії у XXI ст.» (м. Запоріжжя, 27-28 січня 2017 року), Всеукраїнська науково-практична конференція «Правове регулювання суспільних відносин в умовах демократизації української держави» (м. Одеса, 3-4 березня 2017 року), VI

Міжнародна науково-практична конференція студентів, аспірантів і молодих вчених «Сучасний розвиток державотворення та правотворення в Україні: проблеми теорії та практики» (м. Маріуполь, 10 березня 2017 року), Всеукраїнська науково-практична конференція аспірантів, студентів, молодих науковців «Науковий погляд молоді: сучасний стан, проблеми та перспективи розвитку права в Україні» (м. Сєверодонецьк, 18-19 травня 2017 року).