

УДК 349.414

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Автор – Савельєв В. В., студ. ЗУК-19

Наукові керівники – Скачедуб С. А., асист.; Лаухіна Л. М., канд. техн. наук, доц.

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Постановка проблеми. Здійснення земельної реформи, розпаювання земель розширюють спектр застосування договору оренди землі. Договір оренди землі за своєю природою являє собою угоду, за якою одна сторона (орендодавець) зобов'язується надати у строкове платне володіння і користування земельну ділянку іншій стороні (орендарю). Правова мета такого договору – перехід права користування землею від однієї особи до іншої. Земельні ділянки з однієї сторони є нерухомим майном, а отже договори відносно їх оренди мають специфічне цивільно-правове регулювання. З іншої сторони земельні ділянки мають специфічне й чітко визначене вже земельним законодавством цільове призначення. Необхідність враховувати й цивільно-правові й земельно-правові аспекти викликає багато інституціональних проблем пов'язаних з укладанням договорів оренди землі

Мета дослідження. На даний час дискусійними залишаються чимало не лише теоретичних, а й практичних питань щодо укладання, необхідності посвідчення та державної реєстрації договорів оренди землі. Тому простежується необхідність дослідження інституціональних особливостей укладання таких договорів, що і є метою даного дослідження.

Результати дослідження. Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності [1]. У цьому законодавчому визначенні наведені найважливіші складові оренди землі – виділення земельної ділянки як об'єкта оренди, договірні підстави виникнення розглядуваного права, визначення строку дії оренди, її платний характер, належність орендареві правомочностей лише володіння і користування, надання земельної ділянки для певних визначених видів діяльності.

Договір оренди консенсуальний, взаємний і відплатний [2]. Мета договору оренди – забезпечити передання майна в тимчасове користування. У цьому зацікавлені обидві сторони. Орендарю належить право користування орендованим майном. Це основне право орендаря, що випливає з договору оренди. Відповідно договір оренди – один з різновидів договорів з передання майна в користування. Під користуванням розуміється витяг з речі її корисних властивостей без зміни субстанції речі, у тому числі отримання плодів і доходів.

Цивільний кодекс України визначає лише загальні особливості оренди нерухомого майна не враховуючи чи то є земельна ділянка чи інша нерухомість. У Земельному кодексі України спеціально присвячена оренді землі лише одна стаття, у якій лише в загальному виді визначені умови орендного землекористування. Більш детально відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, регулюються законом України «Про оренду землі». Тому орендне використання земельних ділянок необхідно розглядати в контексті положень цього Закону. За наведеним законом об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, комунальній або державній власності. З цього випливає, що об'єктами оренди можуть бути земельні ділянки усіх суб'єктів права земельної власності. Тому немає будь-яких обмежень для надання їх в оренду. Важливим є лише те, щоб вони належали на праві власності певним суб'єктам. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у приватній власності є громадяни та юридичні особи у власності яких знаходяться земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Орендодавцями

земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є районні, обласні, Київська міська державна адміністрації та Кабінет Міністрів України. Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою. Важливим є встановлення переважного права на отримання, орендованої земельної ділянки у власність. Так орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а у разі продажу на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону. У зв'язку з цим, орендодавець зобов'язаний повідомити в письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі [3].

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Договір оренди землі налічує дуже велику кількість істотних умов необхідних для укладення договору : об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; умови збереження стану об'єкта оренди; умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін [3]. Відсутність у договорі оренди землі хоча б однієї з наведених істотних умов є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди та визнання договору недійсним.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема: якісний стан земельних угідь, порядок використання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди тощо [3]. При цьому додаткові умови договору оренди земної ділянки не можуть суперечити вимогам чинного законодавства.

Невід'ємною складовою частиною договору оренди землі є: план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду; кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів; акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); акт приймання-передачі об'єкта оренди; проект відведення земельної ділянки у випадках, передбачених законом. У разі якщо договором оренди землі передбачається здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до нього додається договір щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

За своїми строками орендне землекористування може бути короткостроковим і довгостроковим [2]. Короткострокова оренда земельної ділянки не може перевищувати 5 років, а довгострокова – не може бути більше 50 років, при цьому у тексті договору не може бути вказано саме 50 років, а необхідно вказувати 49,9 інакше договори не проходять державну реєстрацію, не зважаючи у приватній, комунальній чи державній власності знаходиться земельна ділянка, що передається в оренду

Для впорядкування земельних відносин у важливе значення має саме державна

реєстрація договорів оренди земельних ділянок Державна реєстрація договорів оренди землі проводиться у порядку, встановленому законом. Договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Таким чином, недотримання вимоги щодо державної реєстрації тягне не чинність договору оренди земельної ділянки.

Орендне землекористування як спеціальний вид використання земельних ресурсів є платним. У Законі «Про оренду землі» визначено, що орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності). Річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності не може перевищувати 12 % їх нормативної грошової оцінки [3]. Закон передбачає і форми встановлення сторонами орендної плати за орендовані земельні ділянки, так орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах. Законом «Про оренду землі» передбачені випадки зміни орендної плати за використання земельних ділянок на умовах оренди. Так орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності, які передані в оренду для сільськогосподарського використання, переглядається один раз на 3 роки в порядку, встановленому законом або договором оренди. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін. Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини.

Висновки. Оренда земельних ділянок може мати місце на всіх категоріях земельного фонду країни, не залежно від їх основного цільового призначення. Розвиток орендних відносин у землекористуванні визначається не стільки основним цільовим призначенням земель, скільки видами діяльності орендарів. Земельні ділянки можуть надаватися в оренду для здійснення різних видів підприємницької діяльності. Орендне землекористування можливо й при веденні фермерського господарства, як форми підприємницької діяльності з використанням земельних ресурсів як засобу виробництва, й при проведенні будівництва, як форми підприємницької діяльності з використанням земельних площ як просторового базису. Об'єктами оренди можуть бути земельні ділянки усіх суб'єктів права земельної власності. Договір оренди землі обов'язково укладається у письмовій формі, за бажанням хоча б однієї із сторін у нотаріальній формі та підлягає обов'язковій державній реєстрації. Договір оренди землі налічує дев'ять істотних умов без обов'язкового узгодження яких договір оренди землі є недійсним та, що найменш чотири додаткові документи які є невід'ємною складовою такого договору. Договір оренди землі не може бути укладено на строк понад 49,9 років.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. ВВР України. 2002. № 3–4. С. 27. (Із змінами та доповненнями).
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. ВВР України. 2003. № 40–44. С. 356. (Із змінами та доповненнями).
3. Закон України «Про оренду землі» від 5.10.1998 № 161-XIV. ВВР України. 1998. № 46–47. С. 280. (Із змінами та доповненнями).