

УДК 347.453.4

СТОРОНИ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Вікторія ВИЛЕГЖАНІНА,
здобувач кафедри цивільного права і процесу
Національної академії внутрішніх справ

SUMMARY

In the article we consider parties of the contract of employment (rent) of land and their rights and obligations, and the terms of the contract process. The author proposes the concept of landlords under application of the ch. 7, Art. 93 LC Ukraine and ch. 1, Art. 4 of the Law of Ukraine of 06.10.1998 № 161-XIV "On Land Lease" to fix the same content. It is established that the contract of employment (rent) of land is a consensual transaction at the same time, according to the author, the content of ch. 1, Art. 638 CC Ukraine this type of contract can not deny the construction of real transaction. Available in legislation ch. 6. 93 LC Ukraine and ch. 1, Art. 8 of the Law of Ukraine of 06.10.1998 № 161-XIV "On Land Lease" to present the same content in the new version and deleted the second sentence ch. 1, Art. 8 of the Law of Ukraine of 06.10.1998 № 161-XIV "On Land Lease".

Key words: employment agreement (rent) of land, landlords, tenants, law and binding the parties, process conditions of the contract.

АНОТАЦІЯ

У статті розглядаються сторони договору найму (оренди) земельної ділянки, визначаються та розкриваються їх права та обов'язки, а також умови процесу укладення договору. Автором пропонується закріпити однаковий зміст поняття орендодавців земельних ділянок під час застосування норм ч. 7 ст. 93 Земельного кодексу України та ч. 1 ст. 4 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі». Встановлено, що договір найму (оренди) земельної ділянки є консенсуальним правочином, водночас, на думку автора, зміст ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України цього виду договору не може заперечити конструкції реального правочину. Пропонується ч. 6 ст. 93 Земельного кодексу України та ч. 1 ст. 8 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» викласти однаковим змістом у новій редакції та виключити друге речення ч. 1 ст. 8 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі».

Ключові слова: договір найму (оренди) земельної ділянки, орендодавці, орендарі, права та обов'язки сторін, умови процесу укладення договору.

Постановка проблеми. Право користування земельною ділянкою в особі може виникнути у зв'язку з укладенням нею договору оренди. Земельні ділянки, які перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності, можуть здаватися власниками в оренду. Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння та користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Для його законності необхідне додержання всіх правових вимог і порядку укладення, передбаченого законодавством України.

Дослідженнями окремих аспектів договору оренди земельної ділянки займалися такі вчені, як В.І. Анреїцев, А.Г. Брунь, О.В. Глотова, С.В. Гринько, Н.В. Ільницька, П.Ф. Кулинич, К.О. Настечко, А.М. Мірошніченко, О.О. Погрібний, О.О. Піфко, С.О. Слободянюк, Н.І. Титова, М.О. Цуріков, М.В. Шульга та інші. Однак більшість їх праць носять фрагментарний характер, тому це дослідження є актуальним, оскільки демонструє недостатність наукової розробки вказаної теми.

Мета статті полягає в дослідженні прав та обов'язків сторін під час укладення договору найму (оренди) земельної ділянки та розкриття основних умов процесу укладення договору найму (оренди) земельної ділянки.

Виклад основного матеріалу. Оскільки договір найму (оренди) земельної ділянки належить до двосторонніх договорів, права та обов'язки за ним мають як орендодавець, так і орендар. Перелік прав

та обов'язків сторін договору визначається договором, нормами Земельного кодексу України та Законом України «Про оренду землі».

Відповідно до ч. 7 ст. 93 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) та ч. 1 ст. 4 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» орендодавцями земельних ділянок є їх власники (громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки), або уповноважені ними особи.

Автором підтримується формулювання поняття «орендодавці земельних ділянок», що зазначене в нормах ч. 7 ст. 93 ЗК України та ч. 1 ст. 4 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі». З огляду на зміст цього поняття вважаємо за доцільне закріплення в земельному законодавстві та в Законі України «Про оренду землі» його однакового змісту: «Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи». Вважаємо, що зміст поняття орендодавців земельних ділянок не повинен мати різного роду тлумачення під час застосування будь-якої з норм законодавства.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у 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.

Оскільки в нині не проведено розмежування земель на землі комунальної власності та землі державної власності, то відповідно до п. 1 Прикінцевих положень Закону України «Про оренду землі» до розмежування відповідно до закону земель державної та комунальної власності орендодавцями земельних ділянок у межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, є відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів – відповідні органи виконавчої влади в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки й орендарем (ч. 4 ст. 124 ЗК України). Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням й організаціям, а також іноземним державам (ч. 2 ст. 93 ЗК України). Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди (ч. 4 ст. 124 ЗК України).

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними ст. 122 ЗК України, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки або договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених ч. ч. 2, 3 ст. 134 ЗК України (ч. ч. 1–2 ст. 124 ЗК України).

Відповідно до ст. 5 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-ХІV «Про оренду землі» орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння та користування земельною ділянкою. Орендарями земельних ділянок можуть бути або установи, або громадяни: а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом; б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом; в) громадяни та юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави [3, с. 191; 2, с. 174].

Згідно із загальним правилом договір набирає чинності з моменту його укладення (ч. 2 ст. 631 Цивільного кодексу України), оскільки такий момент фактично та юридично засвідчує завершення укладення правочину та момент виникнення в сторін відповідних прав та обов'язків.

Договір вважається укладеним з моменту досягнення сторонами в належній формі згоди з усіх його істотних умов (ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України). Згідно із цивільним законодавством для визначення моменту укладення договору має значення момент одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції (ч. 1 ст. 640 Цивільного кодексу України).

Практично сформоване в ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) правило визначає договір

найму (оренди) земельної ділянки консенсуальним правочинном. Водночас, на нашу думку, зміст зазначеної статті такого виду договору не може заперечувати конструкції реального правочину, оскільки для констатації факту укладення договору найму (оренди) землі недостатньо лише згоди щодо визначеного законом та сторонами кола істотних умов. Адже за цивільним законодавством для визначення моменту укладення договору має значення момент одержання однією стороною відповіді від другої сторони про прийняття пропозиції щодо укладення будь-якого договору (ч. 2 ст. 638, ч. 1 ст. 640 ЦК України). Тобто, якщо сутність договору полягає в згоді, тим самим укладення договору, яке є процесом досягнення згоди, спрямоване на досягнення того або іншого правового результату у сфері цивільного права, передбачає виявлення волі кожної зі сторін і її узгодження. Найбільш поширеним способом вираження згоди на обов'язковість договору є його підписання. Звичайно, цілі кожної зі сторін на укладення правочину можуть бути доволі різними, але правова ціль одна.

Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів цього виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди (ч. 1 ст. 638 ЦК України).

Так, істотними умовами договору оренди землі є об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди (строк дії договору визначається сторонами договору, але не може бути понад 50 років); орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення й перегляду та відповідальності за її несплату; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; умови збереження стану об'єкта оренди; умови й строки передачі земельної ділянки орендарю (передача здійснюється шляхом підписання сторонами акта прийому-передачі, який є невід'ємною частиною договору оренди землі); умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки (наприклад, право земельного сервітуту); визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін; умови передачі в заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки [4, с. 246–247].

Зазначений перелік істотних умов договору оренди землі, визначений у ч. 1 ст. 15 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-ХІV «Про оренду землі», обов'язково має бути відображений у договорі оренди землі.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови [5], зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони та поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо.

Невід'ємною частиною договору найму (оренди) земельної ділянки є план або схема земельної ділянки, яка передається в найм (оренду); кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів; акт визначення меж земельної ділянки в природі (на місцевості); акт приймання-передачі об'єкта оренди; проект відведення земельної ділянки в разі його розроблення згідно із зако-

ном, зокрема, якщо земельна ділянка передається в оренду зі зміною її цільового призначення.

У разі, якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи. Відсутність указаних документів може бути підставою для визнання договору недійсним.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, які знаходяться у власності одного орендодавця (а щодо державної та комунальної власності – земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

За договором найму (оренди) земельної ділянки кожна зі сторін наділяється певними правами, водночас на неї покладаються певні обов'язки, визначені ст. ст. 95, 96 ЗК України та ст. ст. 24, 25 Закону України «Про оренду землі».

Відповідно до ст. 24 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил; дотримання режиму водохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються; своєчасного внесення орендної плати та інші права, які сторони можуть передбачити в договорі оренди земельної ділянки.

Орендодавець зобов'язаний (ст. 24 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі») передати в користування земельну ділянку в стані, що відповідає умовам договору оренди; під час передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки; не вчиняти дій, які б перешкодили орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою; відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця; попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого надавати органу доходів і зборів за місцем знаходження земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний орган доходів і зборів про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни (ч. 2 ст. 24 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі»).

Відповідно до ст. 25 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» орендарі (ст. 95 ЗК України «Землекористувачі») земельної ділянки мають право самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі; за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі й

споруди та закладати багаторічні насадження; отримувати продукцію та доходи; здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем; самостійно господарювати на землі; право власності на посіви й насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; на відшкодування збитків у випадках, передбачених ст. 28 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі»; споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Також орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону. Орендар в установленому законом порядку має право вистребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці громадянами та юридичними особами України, іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, у тому числі міжнародними об'єднаннями та організаціями.

Розмір відшкодування орендодавцем збитків, завданих орендарю, повинен бути зменшений, якщо орендар навмисно або через необережність спричинив збільшення розмірів збитків унаслідок невиконання чи неналежного виконання умов договору орендодавцем або не вжив заходів щодо їх зменшення (ч. 3 ст. 27 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі»).

Чинним законодавством України передбачена можливість передачі земельної ділянки в суборенду. Сутність суборенди вказується в ч. 6 ст. 93 ЗК України, яка полягає в тому, що орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда). Практично протилежне та аналогічне за змістом розкривається в ч. 1 ст. 8 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі»: 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.

Розглядаючи суборенду земельної ділянки (її частину), пропонуємо ч. 6 ст. 93 ЗК України та ч. 1 ст. 8 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» викласти однаково в новій редакції:

«Орендована орендарем земельна ділянка (її частина) без зміни свого цільового призначення на період дії договору оренди землі може бути передана ним у суборенду іншій особі, якщо орендодавцем в основному договорі буде письмово зазначена умова про її передачу орендарем у суборенду іншій особі». Запропоноване автором визначення змінює суть законодавчо закріпленого тим, що під час передачі орендарем у суборенду земельної ділянки (її частини) непотрібно протягом одного місяця чекати від орендодавця згоди чи заперечення на її передачу. Із запропонованого визначення вбачається, що орендар може передати орендовану ним земельну ділянку (її частину)

іншій особі в суборенду, якщо ця умова як обов'язкова зафіксована орендодавцем у договорі найму (оренди) земельної ділянки.

Враховуючи зазначене, пропонуємо із ч. 1 ст. 8 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» такого змісту: «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» виключити друге речення, оскільки воно буде суперечити змісту запропонованого автором визначення, а також спричинить практичні незручності в цьому напрямі.

Орендарі (землекористувачі) земельної ділянки зобов'язані (ст. 25 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» та ст. 96 ЗК України) приступити до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку; виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі; дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення [6, с. 232]; у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів; забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її в попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки; додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату; не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних й осушувальних систем [1, с. 10].

Слід наголосити, що орендар має право придбати у власність орендовану ним земельну ділянку в разі її продажу, за умови, що він сплатить ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

Висновки. Підсумовуючи, слід зробити такі висновки:

1) пропонується поняття орендодавців земельних ділянок під час застосування норм ч. 7 ст. 93 ЗК України та

ч. 1 ст. 4 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» закріпити однакового змісту, а саме: «Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи»;

2) договір найму (оренди) земельної ділянки – консенсуальний правочин, водночас, на думку автора, зміст ч. 1 ст. 638 ЦК України цього виду договору не може заперечити конструкції реального правочину, оскільки для констатації факту укладення договору найму (оренди) землі потрібна згода сторін щодо досягнення останніми під час підписання всіх істотних умов договору та одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції;

3) пропонується ч. 6 ст. 93 ЗК України та ч. 1 ст. 8 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» законодавчо викласти однакового змісту в новій редакції: «Орендована орендарем земельна ділянка (її частина) без зміни свого цільового призначення на період дії договору оренди землі може бути передана ним у суборенду іншій особі, якщо орендодавцем в основному договорі буде письмово зазначена умова про її передачу орендарем у суборенду іншій особі». Тобто орендар може передати орендовану ним земельну ділянку в суборенду іншій особі лише у випадку, якщо ця умова як обов'язкова зафіксована орендодавцем у договорі найму (оренди) земельної ділянки;

4) пропонується виключити друге речення із ч. 1 ст. 8 Закону України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» такого змісту: «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», оскільки воно спричинить практичні незручності в цьому напрямі.

Список використаної літератури

1. Актуальні питання оренди земельних ділянок. – К., 2012. – 47 с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.google.com.ua>.
2. Земельний кодекс України. Навчально-практичний коментар / А.В. Григоренко, Л.С. Григоренко, В.І. Курило та ін. – К. : «Центр учбової літератури», 2014. – 574 с.
3. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар / за заг. ред. В.І. Курило – К. : Центр учбової літератури, 2013. – 536 с.
4. Мірошніченко А.М. Земельне право України : [підручник] / А.М. Мірошніченко. – 2-ге видання, допов. і перероб. – К. : Алерта ; ЦУЛ, 2011. – 678 с.
5. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.
6. Сидор В.Д. Поняття і зміст земельних орендних правовідносин / В.Д. Сидор // Аграрне, земельне та екологічне право. – 2009. – № 1. – С. 232.