

УДК 349.414

ЗАХИСТ ПРАВА НА ПОЛІПШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Олександр ПАНАСЮК,
аспірант кафедри
господарського і господарського процесуального права
Донецького національного університету імені Василя Стуса

АНОТАЦІЯ

У статті здійснюється аналіз відповідності механізму захисту права на поліпшення у відносинах з оренди землі формальним ознакам механізму захисту суб'єктивних прав та інтересів. Проведено порівняльне дослідження стану збалансованості публічних інтересів та приватних інтересів сторін договору оренди землі у зазначеному механізмі в Україні та зарубіжних країнах. Визначені напрями збалансування цих інтересів у контексті забезпечення сталого розвитку.

Ключові слова: оренда землі, право на поліпшення земельної ділянки, орендар, орендодавець, захист права, приватний інтерес, публічний інтерес.

PROTECTION OF THE RIGHT FOR THE LAND PLOT IMPROVEMENT

Oleksandr PANASIUK,
Postgraduate Student
at the Department of Economic and Economic Procedural Law
of Vasyl Stus Donetsk National University

SUMMARY

The article analyses the compliance of the mechanism of protection of the right to improve land lease relations for formal signs of the mechanism of subjective rights and interest's protection. A comparative study of the balance state of public interests and private interests of the land lease agreement parties in this mechanism in Ukraine and foreign countries was conducted. The directions of balancing of these interests in the context of sustainable development ensuring are determined.

Key words: land lease, right to improve the land plot, tenant, lessor, protection of right, private interest, public interest.

Постановка проблеми. Функціонування економіки в умовах сталого розвитку вимагає переоцінки наявних підходів до правового регулювання землекористування. З одного боку, обмеженість земельних ресурсів належної якості, підвищення вимог до продукції (робіт, послуг), загострення конкуренції сприяє пошуку раціональних моделей господарювання, які передбачають інвестування у земельні ділянки та інфраструктуру, використання ресурсощадних технологій тощо. З іншого, ступінь впровадження таких інвестиційних проєктів залежить від ефективності захисту прав та інтересів, на який вправі розраховувати інвестор. При цьому ключовою проблемою є розбіжність між реальними пріоритетами інвестора, захист яких він бажав би отримати, та тими пріоритетами, які підлягають захисту відповідно до законодавства, що зумовлено необхідністю забезпечення балансу приватних та публічних інтересів у здійсненні правового регулювання земельних відносин. Особливу гостроту ця проблема набуває у відносинах оренди землі, де до традиційного протистояння публічного та приватного інтересу додається внутрішній конфлікт індивідуальних інтересів орендаря та орендодавця землі. За цих умов необхідна розробка методологічних засад, спрямованих на підвищення ефективності наявного механізму захисту шляхом забезпечення збалансування зазначених інтересів.

Актуальність теми зумовлена недостатнім рівнем теоретичної розробки проблематики ефективності захисту прав орендаря та орендодавця на поліпшення земельної ділянки в умовах глобалізаційних та інтеграційних процесів, що відбуваються в Україні.

Стан дослідження. Теоретичний аналіз проблем правового забезпечення захисту права на поліпшення здійс-

нювався О.М. Давидюком, Д.В. Задихайло, І.Ф. Коваль, В.І. Кухар, П.С. Матвєєвим, В.Ю. Полатаєм. Досліджено особливостей захисту зазначеного права в орендних відносинах присвячені наукові праці Ю.О. Серебрякової, В.М. Стойки. Окремі аспекти захисту прав на поліпшення земельної ділянки розглядалися В.І. Андрейцевим, О.М. Будяченко, Я.М. Грущинським, І.І. Каракаш та іншими вченими. Наявні наукові розробки надають цілісне уявлення щодо чинного механізму захисту права на поліпшення, зокрема у відносинах з оренди землі. Водночас окремі аспекти зазначеної проблеми потребують уточнення.

Метою та завданням статті є визначення напрямів збалансування інтересів у механізмі захисту права на поліпшення у відносинах з оренди землі.

Відповідно до зазначеної мети передбачається розв'язання таких завдань:

- аналіз відповідності механізму захисту права на поліпшення у відносинах з оренди землі формальним ознакам механізму захисту суб'єктивних прав та інтересів;
- визначення ступеня збалансованості публічних інтересів та приватних інтересів сторін договору оренди землі у механізмі захисту права на поліпшення земельної ділянки, передбаченому законодавством України та зарубіжних країн.

Виклад основного матеріалу. Інститут захисту суб'єктивних прав є одним з центральних інститутів правового регулювання. В юридичній літературі у загальному сенсі захист цивільних прав розуміється як: 1) застосування цивільно-правових засобів з метою забезпечення цивільних прав за допомогою заходів матеріально-правового та процесуально-правового характеру; 2) самостійне суб'єктивне право, яке містить низку можливостей для суб'єкта, зокре-

ма реалізувати право власними діями, вимагати відповідної поведінки від зобов'язаної особи, використати спеціальні заходи правоохоронного характеру для захисту цивільних прав [1, с. 540–541].

Попри наявність певних відмінностей термінологічного характеру, пов'язаних із визначенням місця захисту суб'єктивних прав у механізмі правового регулювання, питання щодо його ознак та структури можна віднести до менш дискусійних. Більшість дослідників виділяє такі ознаки захисту суб'єктивних прав, як: участь держави з притаманним їй апаратом правового регулювання та державного примусу, дії сторін у вигляді реалізації суб'єктивних прав та виконання обов'язків (правомірні дії) або реалізації лише суб'єктивного права потерпілої сторони на захист (самозахист) (у разі неправомірних дій іншої сторони), зокрема шляхом застосування передбачених законодавством санкцій [2, с. 270–274; 3, с. 55; 4, с. 20; 5, с. 181; 6, с. 62–70].

Відповідно, елементами механізму захисту суб'єктивних прав, що відзначаються у науковій літературі, є: норми права, що регламентують підстави, способи, форми, порядок захисту; юридичний факт, який є підставою виникнення правовідносин захисту, та відповідні правовідносини; акти реалізації права на захист шляхом самозахисту або звернення до юрисдикційних органів; діяльність юрисдикційних органів із захисту прав [7, с. 16].

Статтею 27 Закону України «Про оренду землі» встановлена загальна норма щодо забезпечення рівного захисту права власності орендодавця на земельну ділянку та права орендаря на орендовану земельну ділянку, зокрема права на поліпшення відповідно до закону; конкретизовані способи захисту, до яких можуть вдаватися сторони для захисту своїх прав. Крім того, способи захисту прав сторін передбачені ЦК України та ЗК України.

Статтями 15, 24–25, 28 Закону України «Про оренду землі», ст.ст. 90–91, 93, 95–96 ЗК України визначена загальна модель правовідносин з оренди землі шляхом визначення прав та обов'язків сторін; юридичні факти, з якими пов'язане виникнення цих обов'язків, зазначені у ст. 13 Закону України «Про оренду землі» (договір оренди землі), ст. 156 ЗК України (заподіяння збитків).

Форми захисту прав встановлені у ст. 15 (договірна), ст. 35 (судова) Закону України «Про оренду землі», ст. 158 ЗК України (адміністративна). Порядок реалізації права на захист визначений ст.ст. 158–161 ЗК України (адміністративний порядок захисту), ЦК України (самозахист), ЦПК України та ГПК України (судовий порядок захисту).

Таким чином, з формальної точки зору є підстави вважати наявний в Україні захист прав орендаря та орендодавця на поліпшення земельної ділянки належним, адже на нормативному рівні визначені всі сутнісні елементи механізму його правового регулювання, а також у випадках, визначених законом, передбачена можливість застосування договірної форми захисту прав з притаманним їй арсеналом способів та заходів, які встановлюються за угодою сторін та відображують особливості їх взаємин та баланс інтересів, що склався у конкретному договірному зв'язку.

Водночас ефективність захисту прав орендаря та орендодавця на поліпшення земельної ділянки залежить не лише від наявності формальних елементів механізму правового регулювання, але і від їх змістової збалансованості. У європейській правовій доктрині ступінь зазначеної змістової збалансованості визначається через відповіді на такі запитання: 1) хто надає права; 2) хто отримує їх захист від держави; 3) хто за це платить.

Питання щодо суб'єкта надання права покликане визначити рівень гарантій (нормативний або договірний), які мають забезпечити захист права у разі його порушення. У разі якщо право надано державою (власне право), тоб-

то встановлене на нормативному рівні, забезпечувальними чинниками, як правило, слугують визначене в такому ж рівні корелююче зобов'язання іншої сторони або встановлення відповідальності за порушення цього права. Таке визначення може здійснюватися на рівні як спеціальних норм Закону України «Про оренду землі», так і загальних норм цивільного, господарського, земельного законодавства. Якщо право надається правовласником на договірному рівні (делеговане право), його забезпечення має встановлюватися у договорі, а у разі відсутності у договорі відповідних положень можуть використовуватися нормативні положення у субсидіарному порядку. Відповідно, претендувати на отримання захисту права може суб'єкт, якому таке право (власне або делеговане) належить на підставі закону або договору, а нести негативні наслідки у разі застосування механізму захисту – сторона-правопорушник.

Водночас реалізація права сторін на поліпшення земельної ділянки сприяє задоволенню не лише приватних інтересів орендодавця (підвищення ринкової вартості його активу) та орендаря (покращення умов ведення господарської діяльності на орендованій ділянці). Зазначене право тісно пов'язане з публічним інтересом, адже внаслідок поліпшення земельної ділянки можуть бути створені передумови для виконання конституційних обов'язків держави, а саме забезпечення екологічної та економічної безпеки (ст. 16–17 Конституції України). Разом з цим досягнення зазначених цілей передбачає залучення значних інвестицій не лише у поточну діяльність, а здебільшого в інфраструктурні, соціальні проекти, які залишатимуться після закінчення орендних відносин та можуть у подальшому слугувати підґрунтям для переходу економіки (місцевого, регіонального, державного рівнів) на більш розвинені етапи, засновані на принципах сталого землекористування.

Але, попри значення таких інвестицій для вирішення завдань держави, у більшості країн незалежно від ступеня їх економічного розвитку державний бюджет майже не використовується з цією метою. Як свідчать дослідження, більше 90% інвестицій у землю, зокрема сільськогосподарського призначення, в т.ч. землю, яка використовується для виробництва біопалива рослинного походження, здійснюється приватними інвесторами-орендарями [8, с. 6]. Тобто фактично забезпечення окремих сегментів національної безпеки (продовольчого, енергетичного) фінансується за рахунок коштів інвесторів. За таких умов належний захист організаційно-економічних прав орендаря землі набуває пріоритетного значення, адже без відповідних гарантій не відбудеться потужних внесків у економічний суверенітет, забезпечення якого відповідно до ст. 17 Конституції України є найважливішою функцією не лише держави, але й справою всього Українського народу. Тобто спостерігається збіг публічного інтересу держави та приватного інтересу орендаря в отриманні максимального захисту права останнього на поліпшення земельної ділянки.

Водночас постає низка запитань, чи відповідатиме принципу справедливості надання переваг у захисті прав лише орендарю-інвестору без еквівалентного «бонусу» для орендодавця; якщо так, то яким чином має застосовуватися принцип рівності – до всіх орендарів-інвесторів або лише орендарів, інвестиції яких спрямовані на трансформацію економіки загалом та землекористування зокрема (т.з. трансформаційні інвестори)?

Відповідь на перше запитання надає ст. 3 Закону України «Про національну безпеку України», де фундаментальний національний інтерес, на реалізацію якого спрямована державна політика у сферах національної безпеки й оборони, визначений як забезпечення сталого розвитку національної економіки, громадянського суспільства і держави для забезпечення зростання рівня та якості життя населен-

ня. У наведеному інтегрованому визначенні національного інтересу знаходять відображення й суб'єктивні інтереси, а саме: економічних агентів, до яких належать і сторони договору оренди землі – у захисті їхніх конституційних прав і свобод, безпечних умов діяльності; суспільства – його демократичних цінностей, добробуту та умов для сталого розвитку; держави – її конституційного ладу, суверенітету, навколишнього природного середовища. Тобто надання орендарю-інвестору переваг у захисті є справедливим, якщо воно забезпечує задоволення всіх суб'єктивних інтересів, які у сукупності становлять національний інтерес.

Розв'язання другого питання залежить від мети, на досягнення якої спрямоване правове забезпечення захисту інвесторів у цілому та прав сторін договору оренди землі на поліпшення земельної ділянки зокрема. Як свідчать дослідження, інвестиції не є панaceaю навіть в умовах слабо розвинених економік, де економічний ефект від вкладення умовного 1 долара США вищий, ніж у розвинутих економіках. Інвестиція сама по собі не здатна підвищити економічне зростання. Її позитивний ефект «вмикається» за наявності базових умов – достатнього рівня платоспроможності домогосподарств (принаймні для певного економічного макрорегіону), активності національних виробників та конкурентоспроможності їх продукції на глобальному ринку [9, с. 58–62]. Таким чином, ефективними інвестиціями з точки зору фундаментального національного інтересу є вкладення не лише у земельну ділянку як таку, а й в інфраструктуру та людський капітал (освіта, підвищення кваліфікації, відповідне зростання конкурентоспроможності ринку праці та доходів домогосподарств). Таким чином, із позиції мети правового регулювання, надання нееквівалентного (підвищеного) захисту права на поліпшення орендарю, який інвестує у дещо більше за земельну ділянку, відповідає принципу справедливості.

З висловленого випливає питання щодо критеріїв цього «дещо більшого», іншими словами, критеріїв ефективності інвестицій, за яких відступлення правового регулювання від балансу захисту прав сторін є справедливим. Дослідження досвіду країн Африки, які останнім часом перебувають на топових позиціях у рейтингу інвестиційної привабливості, свідчать про наявність позитивної кореляції між: 1) законодавчою визначеністю щодо пріоритетів держави та впевненістю орендарів-інвесторів у перспективності інвестицій; 2) наявністю нормативно закріплених бажаних показників економічної та екологічної безпеки за напрямками інвестування [10, с. 8–9]. Наприклад, у Камеруні, де обидва показники, попри їх фрагментарний характер, є вичерпними та чітко визначеними на нормативному рівні, орендарі здійснюють інвестиції у сталий розвиток території, де розміщена орендована земельна ділянка. У Малі та Ефіопії зазначені аспекти не отримали нормативного закріплення та можуть бути предметом індивідуальних домовленостей між урядом та орендарем. Як наслідок, орендарі інвестують винятково у майно, яке можна забрати після закінчення або припинення дії договору оренди землі, головним чином, рухоме майно. У земельному законодавстві Ліберії визначені національні пріоритети – екологічна, соціальна та продовольча сфера, а також вичерпний перелік стандартів для перших двох сфер. Відповідь орендарів – інвестування в інфраструктуру, родючість землі, технології, меліоративні системи, професійну підготовку місцевого населення, але надання переваги експорту вирощеної продовольчої та енергетичної сировини, адже зрозумілих вимог стосовно продовольчої безпеки до інвестора не ставиться.

В основу інвестиційного законодавства Гонконгу, Південної Кореї, Тайваню, Японії та Сінгапуру покладений аналогічний підхід, але його реалізація здійснюється

в інший спосіб. Ключова роль у забезпеченні балансу публічного та приватного інтересу також відведена поінформованості суб'єктів господарювання щодо поточних та перспективних економічних пріоритетів держави, але без виокремлення сфер господарювання. При цьому поточні пріоритети супроводжуються показниками, за якими визначатиметься ефективність діяльності, а щодо других зазначаються лише загальні напрями, наприклад, раціональність землекористування без деталізації. Взаємини між сторонами договору оренди та державою з питань захисту права на поліпшення земельної ділянки засновані на принципі «раціонального егоїзму», який ґрунтується на «трьох китах»: 1) пріоритети держави мають бути певною мірою ексклюзивними, ізольованими як від глобального ринку, так і інтересів національного бізнесу; 2) підприємницький прибуток орендаря та орендодавця презюмується незалежно від їх участі у досягненні поточних та перспективних пріоритетів; 3) є пряма залежність між обсягом нормативного захисту права сторін на поліпшення земельної ділянки та ступенем їх участі у реалізації державних пріоритетів, з одного боку, та між інтенсивністю нормативного захисту (переліком компенсаційних заходів, що пропонує держава сторонам договору) і ступенем досягнення державних пріоритетів [11, с. 218–219].

Слід зазначити, що сторони договору оренди землі у будь-якому разі отримують захист права на поліпшення земельної ділянки, але який саме баланс інтересів – тристоронній (публічний інтерес та індивідуальні приватні інтереси) чи двосторонній (індивідуальні приватні інтереси) стане предметом захисту, залежить від їх участі у вирішенні загальних завдань держави. Відповідним чином вирішуватиметься питання щодо того, хто сплачуватиме за захист права на поліпшення земельної ділянки – винна сторона у договірному захисті або держава, яка у разі нормативного захисту тристоронніх інтересів бере на себе частину підприємницьких ризиків винної сторони.

В Україні захист права сторін договору оренди на поліпшення земельної ділянки також у цілому ґрунтується на вищеписаному підході, але механізм його реалізації є певною мірою фрагментарним. Так, відповідно до ч. 2 ст. 11 Закону України «Про інвестиційну діяльність» пріоритетними напрямками інвестування, де створюються пільгові умови для інвестора, є соціальна сфера, технічне і технологічне вдосконалення виробництва, створення нових робочих місць для громадян, які потребують соціального захисту, впровадження відкриттів і винаходів в агропромисловому комплексі, в реалізації програм ліквідації наслідків Чорнобильської аварії, у виробництві будівельних матеріалів, у галузі освіти, культури, охорони культурної спадщини, охорони навколишнього середовища і здоров'я. Водночас Закон України «Про оренду землі» не містить положень, які б захищали права та інтереси орендаря, що здійснює інвестиції у зазначених напрямках, або орендодавця, чия земельна ділянка зазнає (може зазнати) суттєвого впливу внаслідок тривалого застосування інноваційних технологій, спрямованих на досягнення результатів у пріоритетних напрямках інвестування.

Вирішення доцільності інвестування ст. 24 зазначеного Закону залишає на розсуд сторін: орендодавець зобов'язаний відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося за його згодою. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню. У разі якщо відокремлення вигід від поліпшення є можливим без заподіяння шкоди земельній ділянці орендар вправі залишити їх за собою (ст. 28 Закону України «Про оренду землі»).

За таких умов орендарі інвестують не в сталість землекористування, а у його інтенсивність (добрива, техніка, сільськогосподарські експрес-технології тощо). Для прикладу, за інформацією Державної служби статистики України, за січень–грудень 2017 р. обсяг капітальних інвестицій у цілому по Україні збільшився на 22,1% порівняно з аналогічним періодом 2016 р. Разом з цим структура інвестицій не свідчить про її спрямованість на сталий розвиток. Так, обсяг інвестицій у землю становить 0,3%, довготермінові біологічні активи рослинництва та тваринництва – 0,8%, машини, обладнання, інвентар – 34,8% [12].

Відсутність інвестицій, спрямованих на впровадження принципів сталого розвитку у землекористування, є «бомбою відтермінованої дії», яка загрожує не лише публічним інтересам, але й приватним інтересам орендаря та орендодавця. Із ратифікацією Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським Співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони, загострилася проблема невідповідності більшості національної продукції стандартам, фітосанітарним, екологічним нормам та правилам ЄС, що відповідним чином позначається на кількісних показниках встановлених квот для її постачання на європейський ринок. Як свідчить досвід Польщі, така ситуація може призвести не лише до зниження публічних та приватних доходів від експорту продукції, але й до згорання діяльності національних виробників, більшість з яких є орендарями землі, через їх нездатність вибороти конкурентну боротьбу з більш інноваційними великими компаніями [13, с. 71–75].

Альтернативою збереженню наявного неефективного статус-кво у питанні стимулювання інвестицій у землю може бути посилення нормативного захисту прав орендарів та орендодавців на поліпшення земельної ділянки шляхом надання додаткових гарантій задоволення приватних інтересів кожного з них, з одного боку, та публічних інтересів у сталому розвитку, з іншого.

З огляду на загальні принципи господарювання щодо обмеження державного регулювання економічних процесів прийнятним способом посилення додаткового захисту прав сторін на поліпшення земельної ділянки може бути їх непряме регулювання через вплив на органічно пов'язані з ними інші суб'єктивні права та індивідуальні інтереси.

Як свідчить аналіз зарубіжного досвіду, зазначений підхід демонструє ефективність як у розвинених правових системах, так і тих, що перебувають на різних етапах становлення. Наприклад щодо права орендаря на пролонгацію договору оренди землі ЦК Ефіопії містив підхід, аналогічний закладеному у Законі України «Про оренду землі», який ґрунтується на достатності продемонстрованого орендарем належного землекористування у минулому періоді. Згодом у Конституції Ефіопії, яка була ухвалена пізніше, єдиною підставою права на пролонгацію договору оренди зазначено здійснення довготривалих поліпшень стану землі. Попри існування колізії між конституційною нормою та нормою спеціального законодавства та їх неодавнє застосування судами та органами виконавчої влади, дослідники відзначають загальну тенденцію скорочення виснажливого землекористування та поліпшення у соціальній та екологічній сфері, які пов'язані з орендними відносинами [14, с. 13–17].

Варіантом адаптації зазначеного підходу до національного законодавства України може бути уточнення редакції ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» шляхом заміни слів «орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору» словами «орендар, який здійснював поліпшення об'єкта оренди шляхом інвестування у найбільш важливі для задоволення суспільних потреб напрями, визначені Законом України «Про інвестиційну діяльність».

Запропонований варіант сприятиме створенню правових передумов для переходу землекористування на принципи сталого розвитку.

У Південній Кореї непрямий вплив на захист права орендодавців та орендарів на поліпшення земельної ділянки здійснюється через регламентацію їхніх економічних прав та інтересів. Так, у разі якщо визначені у договорі оренди землі права на поліпшення земельної ділянки враховують публічний інтерес сторони договору можуть розраховувати на перенесення на державу частини власних підприємницьких ризиків та витрат, пов'язаних із інвестуванням у технології (через механізми страхування, державне кредитування досліджень та експертиз розробок, податкові пільги для обох сторін договору оренди землі тощо).

Слід зазначити, що національне законодавство України також містить аналогічні механізми, які застосовуються в окремих сферах, наприклад, енергоефективність та альтернативна енергетика (пільгове кредитування), видобуток вуглеводів на підставі угод про розподіл продукції (страхування цивільної відповідальності інвестора, зокрема за шкоду, заподіяну довкіллю та здоров'ю людей), інноваційна діяльність (державне кредитування розробок), космічна діяльність, літакобудування, реконструкція споруд очистки стічних каналізаційних вод (податкові пільги) та ін. Поширення цих заходів на діяльність, спрямовану на довготривале поліпшення земельної ділянки, сприятиме як захисту прав сторін договору на поліпшення земельної ділянки, так і збалансуванню публічних та приватних інтересів у цьому сегменті правовідносин.

У зв'язку із запропонованим підходом та з урахуванням обраної методології дослідження постає питання щодо того, хто має отримати такий захист.

Усі вищевказані заходи захисту права на поліпшення земельної ділянки, які містяться у національному законодавстві, більшою мірою стосуються орендаря-інвестора, адже сприяють зниженню його витрат та ризиків, з одного боку, та підвищенню доходу, з іншого. Водночас, попри збіг приватного інтересу орендаря та публічного інтересу, нехтування інтересами орендодавця призведе до необґрунтованого порушення принципу справедливості, адже у разі невдалої реалізації інвестиційного проекту він ризикує втратити свій актив – землю, принаймні її корисні властивості.

Як свідчить зарубіжний досвід, дисбаланс у відображенні індивідуальних інтересів у праві орендаря та орендодавця на поліпшення земельної ділянки призводить до негативних наслідків не лише для сторін, але й для держави. Так, у Китаї до 2007 р. рішення щодо поліпшень орендованої землі та їх напрямів орендар ухвалював самостійно без погодження з орендодавцем. Як наслідок, лише за період 1985–2005 років Китай, де лише третина території є придатною для ведення сільського господарства, втратив 1,3 млн га продуктивних земель, які наразі зайняті переважно промисловими та інфраструктурними об'єктами, а також кваліфіковану робочу силу, адже населення сільської місцевості, яке мало необхідні знання та навички у сфері сільськогосподарського виробництва, було переселено до новозбудованих міст. Загострення проблеми продовольчої безпеки країни зумовило певні кроки у бік захисту прав орендодавців, зокрема, їм надано право вимагати у судовому порядку доступ до землі у разі якщо вони бажають її обробляти самостійно, та запроваджені санкції за обмеження такого доступу з боку орендаря [15, с. 205–231].

Положення національного законодавства щодо обов'язковості згоди орендодавця на здійснення поліпшень об'єкта оренди є ефективним елементом захисту його права на

поліпшення. Водночас у сучасних економічних умовах (глобалізація ринків, мінлива ринкова кон'юнктура, темпи розвитку технологій тощо) його власний «корисний ресурс» уже майже вичерпаний, отже, необхідним є впровадження додаткових заходів (елементів), які б сприяли підвищенню захисту інтересів орендодавця з урахуванням тенденцій економічного розвитку.

За даними моніторингового агентства Land Matrix, у структурі орендодавців землі Глобального Півдня, до якого входить й Україна, більше 2/3 становлять непрофесійні «гравці», тобто власники невеликих земельних ділянок [8, с. 6], які зазвичай не мають відповідного досвіду прогнозування найближчих та віддалених наслідків запровадження технологій для їх землі. Як свідчить судова практика, у більшості спорів орендодавці не завжди здатні аргументувати свої претензії до орендаря з приводу вчинення ним дій, які змінюють якість землі.

З урахуванням цього набуває актуальності питання щодо забезпечення їх свідомого рішення як стосовно доцільності інвестування у земельну ділянку, так і з інших питань (ціна оренди, тривалість оренди, обмеження напрямів використання землі та ін.). Інструментом забезпечення такого рішення може бути інформація, надана третьою особою/особами (екологічним аудитором, експертом тощо), щодо трендів на національному та глобальному ринку; динаміки цін на продукцію, що планується виробляти (виросувати, видобувати) на земельній ділянці; середнього рівня роялті та дивідендів, які отримують акціонери компаній, що виробляють аналогічну продукцію; рівні ймовірних ризиків; на який захист можна розраховувати у разі настання несприятливих наслідків. Як зазначають дослідники, відсутність у орендодавця належної інформації для прийняття рішення щодо будь-яких перетворень на його землі порушує принцип еквівалентності захисту його інтересів, адже орендар пропонує ті умови, прийнятність яких для нього була заздалегідь ретельно вивчена, водночас орендодавець діє «наосліп» [16, с. 7].

Слід зазначити, що більшість видів господарської діяльності негативно впливає на стан землі, яка з часом втрачає свої первісні природні властивості, що позначається на майновому становищі орендодавця у майбутньому. З метою захисту інтересів орендодавця (його нащадків) у майбутньому законодавством зарубіжних країн пропонуються різні додаткові інструменти. Цікавим є досвід Танзанії, де «левова» частка орендованої землі використовується для вирощування сировини для біопалива, що призводить до погіршення якості ґрунтів. Законодавством передбачений обов'язок орендаря-інвестора, крім договору оренди землі, укладати з орендодавцем також додатковий договір про спільне інвестування. Таким чином, орендодавець отримує орендну плату для задоволення поточних економічних інтересів, а також частину прибутку від реалізації біопалива – для акумулювання коштів, призначених для задоволення цих інтересів у майбутньому [17, с. 56].

Адаптація зарубіжного досвіду до національного законодавства України сприятиме забезпеченню балансу прав орендодавця та орендаря не лише на сучасному етапі, а й на перспективу з урахуванням загальної тенденції переходу економіки та правового регулювання на принципи сталого розвитку. Як варіант такої адаптації пропонується внесення змін до Закону України «Про оренду землі», а саме:

– частину першу ст. 15 «Умови договору оренди землі» доповнити абзацом п'ятим такого змісту: «порядок відшкодування збитків орендодавця унаслідок зміни стану орендованої земельної ділянки, ризику настання яких зазначені

у висновку екологічного аудиту та/або висновку наукової та науково-технічної експертизи інвестиційного проекту, та джерела фінансування відповідних виплат (у разі якщо договором передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди)»;

– статтю 16 «Порядок укладення договору оренди землі» доповнити частиною п'ятою такого змісту: «Укладення договору оренди землі, умовами якого передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, здійснюється за умови надання орендодавцю висновку екологічного аудиту та висновку наукової та науково-технічної експертизи інвестиційного проекту».

Висновки. Законодавство України про оренду землі містить правовий механізм, який за формальними ознаками відповідає вимогам, які є необхідними для захисту права сторін договору на поліпшення земельної ділянки. Водночас його ефективність є низькою з причин недостатньої збалансованості публічних інтересів та індивідуальних приватних інтересів сторін. Порушення балансу індивідуальних інтересів може відповідати принципу справедливості за умови забезпечення у такий спосіб задоволення всіх суб'єктивних інтересів, які у сукупності становлять національний інтерес, в інших випадках такий дисбаланс не є обґрунтованим та підлягає виправленню.

Напрямами збалансування зазначених інтересів у механізмі захисту права на поліпшення у відносинах з оренди землі є забезпечення прямого взаємозв'язку між гарантованим правом на пролонгацію договору оренди землі та інвестуванням у пріоритетні для держави сфери; впровадження інструментів непрямої участі держави у витратах орендаря на поліпшення земельної ділянки (кредитування, страхування цивільної відповідальності інвестора, зокрема за шкоду, заподіяну довкіллю та здоров'ю людей, податкові пільги); підвищення ступеня обізнаності орендодавця щодо наслідків поліпшення земельної ділянки; посилення ролі договору у врегулюванні питань, пов'язаних із порядком відшкодування збитків орендодавця, та джерел фінансування відповідних виплат.

Список використаної літератури:

- Юридична енциклопедія: в 6 т. / редкол.: Ю.С. Шемшученко (відп. ред.) та ін. Київ: Укр. енцикл., 1998. Т. 2: Д–Й. 744 с.
- Стойка В.М. Защита прав инвесторов: понятие и правовое регулирование. Хозяйственное законодательство Украины: практика применения и перспективы развития в контексте европейского выбора: сб. науч. тр. НАН Украины; Ин-т экономико-правовых исследований; Редкол. Мамутов В.К. Донецк: Юго-Восток, 2005. С. 270–274.
- Никитченко Н.В. Державний контроль як складова забезпечення господарського правопорядку: проблеми теорії і практики: монографія. Ірпінь: Нац. ун-т ДПС України, 2014. 342 с.
- Шишка Р.Б. Инвестиционное право Украины: учеб. пособие. Х.: Эспада, 2000. 172 с.
- Господарське право: підручник / О.П. Подцерковний та ін.; за ред. О.П. Подцерковного. Х.: Одісей, 2010. 640 с.
- Беляневич О.А. Про форми захисту прав суб'єктів господарювання. Українське комерційне право. 2007. № 8. С. 62–70.
- Коваль І.Ф. Господарсько-правове регулювання промислової власності: автореферат дис... док-ра. юрид. наук: наук 12.00.04. Ін-т економіко-правових досліджень. НАН України. Донецьк, 2014. 32 с.
- Anseeuw W., Boche M., Brey T., Giger M., Lay J., Messerli P., Nolte K. Transnational land Deals for Agriculture in the Global South: Analytical Report based on the Land Matrix

Database. Open repository of CIRAD publication (Agritrop). URL: http://agritrop.cirad.fr/564609/1/document_564609.pdf

9. Скопенко Н.С. Прямі іноземні інвестиції в АПК: переваги, недоліки, ризики. Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції. 2011. № 2. С. 58–62.

10. Cotula L. Land Deals in Africa: What is in the contracts? London: IIED, 2011. 50 p.

11. Vartiainen J., Meredith W.-C. The Economics of Successful State Intervention in Industrial Transformation in The Developmental State. Ithaca, New York, London: Cornell University Press, 1999. 348 p.

12. Капітальні інвестиції у січні–грудні 2017 року: Експрес-випуск від 26.02.2018 р. № 95/0/03.4вн-18. / Державна служба статистики України. Офіційний сайт. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>

13. Дребот О.І. Напрями залучення інвестицій у землекористування. Економіка та управління АПК: збірник наукових праць. Біла Церква, 2011. Вип. 6 (89). С. 71–75.

14. Stebek E.N, Abdo M., Burayu H. Property Rights Protection and Private Sector Development in Ethiopia. Addis Ababa: ECCSA, 2013. 147 p.

15. Jianlong L. Administrative Litigation in China: Parties and Their Rights and Obligations. National University of Juridical Sciences Law Review. 2011. Vol. 4. P. 205-231.

16. Vermeulen S., Cotula L. Making the most of agricultural investment: A survey of business models that provide opportunities for smallholders. London, Rome, Bern: IIED, 2010. 106 с.

17. Sulle E., Nelson F. Biofuels, land access and rural livelihoods in Tanzania / Series editor L. Cotula. London: IIED, 2009. 75 p.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО АВТОРА

Панасюк Олександр Сергійович – аспірант кафедри господарського і господарського процесуального права Донецького національного університету імені Василя Стуса

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Panasiuk Oleksandr Serhiiiovych – Postgraduate Student at the Department of Economic and Economic Procedural Law of Vasyl Stus Donetsk National University

Panasiukos76@gmail.com

