СЕКЦІЯ 3
ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

УДК 347.4

ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Гнідан Р.М., аспірант
кафедри цивільного права
Юридичний інститут
Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника

У статті аналізуються істотні умови договору оренди земельної ділянки. Автор порівнює істотні умови договору в сучасній та попередній редакції Закону України «Про оренду землі». Аналізуються думки вчених щодо удосконалення переліку істотних умов договору. Висловлюються власні пропозиції щодо удосконалення ст. 15 Закону.
Ключові слова: *земельна ділянка, оренда землі, договір оренди землі, істотні умови договору, орендар, орендодавець.*

В статье анализируются существенные условия договора аренды земельного участка. Автор сравнивает существенные условия договора в современной и предыдущей редакции Закона Украины «Об аренде земли». Анализируются мнения ученых по поводу совершенствования перечня существенных условий договора. Высказываются собственные предложения по совершенствованию ст. 15 Закона.
Ключевые слова: *земельный участок, аренда земли, договор аренды земли, существенные условия договора, арендатор, арендодатель.*

Gnidan R.M. ESSENTIAL PROVISIONS OF THE LEASE OF THE LAND PLOT IN UKRAINE

In the article essential provisions of the lease of the land plot are analyzed. The author compares essential terms of the contract in modern and previous edition of the Law of Ukraine "On land lease". Opinions of scientists on improvement of the list of essential terms of the contract are analyzed. Own suggestions for improvement of Article 15 of the Law are expressed.
Key words: *land plot, land lease, land lease agreement, essential terms of the contract, tenant, lessor.*

Постановка проблеми. Правовідносини щодо оренди землі відіграють важливу роль у цивільному та господарському обороті України в зв'язку зі значними площами сільськогосподарських земель для товарного виробництва та важливістю сільського господарства у структурі національної економіки. Ці правовідносини регулюються спеціальним законом – Законом України «Про оренду землі», яким визначено перелік істотних умов договору оренди земельної ділянки.

Ступінь розробленості проблеми. Проблеми змісту договору оренди земельної ділянки були предметом уваги низки вчених, серед яких варто назвати таких, як А.М. Мірошниченко, Ю.Ю. Попов, Я.М. Романюк, Ж.Л. Чорна, О.В. Олянич, П.Ф. Кулинич та ін. Однак їхні наукові праці лише частково торкалися проблематики істотних умов договору оренди землі. Тому автор вважає доцільним аналіз цього питання на рівні окремого дослідження.

Мета статті – дослідити й проаналізувати істотні умови договору оренди земельної ділянки за українським законодавством.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон) оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння й користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [1]. Аналогічне положення містить ч. 1 ст. 93 Земельного кодексу України (далі – ЗК України), щоправда, у дефініції використовується поняття «земельна ділянка», а не «земля».

Відповідно до ч. 1 ст. 792 Цивільного кодексу України (далі – 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 ст. 13 Закону України «Про оренду землі», яка визначає договір оренди землі як договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку в володіння й користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

На думку Ж.Л. Чорної, положення обох документів щодо поняття договору оренди земельної ділянки дещо відрізняються. Найбільш влучним, на її думку, є визначення договору, яке міститься в Законі України «Про оренду землі» [2, с. 53]. Щоправда, обґрунтування, чому саме остання дефініція є найбільш вдалою, автор не наводить.

На думку А.М. Мірошниченка, слід розмежовувати поняття найму (оренди) земель-

ної ділянки в 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 [3, с. 79].

На нашу думку, 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 зі змісту цих цивільних правовідносин, а не керуватися бажанням сторін стосовно вибору закону. Тим паче, що розмежування найму (оренди) земельної ділянки в розумінні глави 58 ЦК України й оренди землі (земельної ділянки) у розумінні Закону України «Про оренду землі» та ЗК України вважаємо практично недоцільним.

Як вбачається з наведених вище законодавчих дефініцій, існує певне розрізнення вживання термінів, що позначають одне й те ж поняття. Причому існують 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 між актами спеціального законодавства, оскільки при визначенні оренди землі в Законі вживається термін «земля», а в ЗК України – «земельна ділянка».

Така неузгодженість не матиме серйозних негативних наслідків у практиці орендних відносин, але разом із тим завдаватиме шкоди єдності понятійного апарату. Тому в подальшій перспективі все ж варто в правових нормах, що регулюють орендні відносини, уніфікувати понятійний апарат та використовувати поняття «земельна ділянка» у всіх нормативно-правових актах.

Відповідно до ст. 638 Цивільного кодексу України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди за всіма істотними умовами договору. 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.

Істотними умовами є ті умови, без погодження яких договір узагалі не вважається укладеним. Такі суттєві умови договору визначаються в законі, проте ними можуть стати будь-які умови, на погодженні яких наполягає та чи інша сторона.

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 й 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 й 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. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися й інші умови.

Небезпідставно як у науковців, так і в практикуючих юристів було чимало зауважень до досить 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 у законі, якими необхідно визначити деякі умови договору оренди земельної ділянки (строк, форму орендної плати тощо) [4, с. 111].

У зв'язку з унесенням змін Законом України № 191-VIII від 12 лютого 2015 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» [5] згаданий вище перелік істотних умов був суттєво скорочений.

У новій редакції ст. 15 Закону істотними умовами договору оренди землі є: 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 й 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 в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, і за бажанням однієї зі сторін договору може бути надана в формі відповідних витягів. Оформлення ж указаних додатків (плану або схеми земельної ділянки, її кадастрового плану, акта визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), проекту відведення земельної ділянки) лише накладає на сторін договору зайві витрати, зумовлює необхідність отримання додаткових довідок, що аж ніяк не сприяє ефективному та стабільному цивільному й господарському обороту.

Проте зауваження висловлюються й до чинного переліку істотних умов договору оренди. Як зазначає Я.М. Романюк, установлений факт відсутності в тексті письмового договору оренди землі запису про яку-небудь з 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 й не створює сторонам перешкод у розумінні їхніх прав та обов'язків, не перешкоджає належному виконанню договору. Тому формальний дефект змісту договору як факт сам по собі не повинен бути єдиною безумовною підставою для визнання договору недійсним [6, с. 36].

На нашу думку, видається недоцільним зазначення в п. 3 ч. 1 ст. 15 Закону України

«Про оренду землі» правової норми про індексацію орендної плати. Відсутність вказівки про індексацію належить саме до тих умов договору, про які йдеться в інших нормах Закону. Зокрема, обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди (ч. 3 ст. 21 Закону).

По-перше, 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. У 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 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. Тож існує суперечність у методі цивільно-правового регулювання між двома зазначеними нормами Закону. Такі авторські висновки підтверджуються прикладами із судової практики.

1 квітня 2009 р. колегія суддів Судової палати в 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 [7, с. 53].

У цій справі Верховний Суд України погодився з висновками апеляційного суду про те, що установлений факт відсутності в договорах указівки 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 є порушенням прав сторін договору. Верховний Суд України дійшов аналогічного висновку про недоцільність визнання недійсним договору оренди земельної ділянки з підстав відсутності умови про індексацію серед істотних умов договору.

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

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

О.В. Олянич пропонує внести зміни до ст. 15 Закону «Про оренду землі», додавши до невід'ємних частин договору оренди розрахунок нормативно-грошової оцінки землі, зважаючи на те, що в п. 5 Типового договору оренди землі також передбачено зазначення нормативно-грошової оцінки земельної ділянки [8, с. 14]. Змушені не погодитися з автором, оскільки зазначення вартості ділянки, на нашу думку, не є одним із ключових елементів змісту договору оренди. Таке зазначення чи його відсутність не може прямо або опосередковано порушувати права орендаря чи орендодавця (на відміну від ціни, строку договору, розмірів чи місця розташування земельної ділянки). 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. Мірошниченка, 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 [4, с. 53]. Ми не погоджуємося з думкою дослідника. 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 й зберігається за нею протягом усього часу існування [9]. 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. Відсутність зазначення місця розміщення частини земельної ділянки в договорі оренди потенційно може призвести до виникнення судових спорів. Тому вважаємо, що п. 1. ч. 1 ст. 15 Закону доцільно залишити без змін.

Висновки. Таким чином, звуження переліку істотних умов договору оренди земельної ділянки порівняно з попередньою редакцією Закону України «Про оренду землі» позитивно вплинуло на динаміку орендних відносин. Водночас пропонуємо викласти п. 3 ч. 1

ст. 15 Закону України «Про оренду землі» в такій редакції: «Істотними умовами договору оренди землі є: <…> орендна плата із зазначенням її розміру, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення й перегляду та відповідальності за її несплату».

ЛІТЕРАТУРА:

1. Про оренду землі : Закон України №161-XIV від 06 жовтня 1998 року // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.
2. Чорна Ж.Л. Деякі питання правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки за законодавством України / Ж.Л. Чорна // Університетські наукові записки. – 2008. – № 2. – С. 53–57.
3. Мірошниченко А.М. Зобов'язальне право найму (оренди) та інше використання чужих земельних ділянок від імені володільця в зобов'язальних правовідносинах / А.М. Мірошниченко, Ю.Ю.Попов // Вісник Вищої ради юстиції. – 2012. – № 4. – С. 78–89.
4. Мірошниченко А.М. Напрями вдосконалення системи прав на земельні ділянки / А.М. Мірошниченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2010. – № 1(99). – С. 102–112.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) : Закон України № 191-VIII від від 12 лютого 2015 р. // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2015. – № 21. – Ст. 133.
6. Романюк Я.М. До питання недійсності договору оренди землі з підстав відсутності у ньому істотної умови / Я.М. Романюк, Л.О. Майстренко // Вісник Верховного Суду України. – 2014. – № 3. – С. 32–41.
7. Ухвала Верховного Суду України від 01 квітня 2009 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/3416768.
8. Олянич О.В. Договір оренди земельної ділянки пов'язує між собою орендаря і власника, надаючи можливість їм на взаємовигідних умовах використовувати землю / О.В. Олянич // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2014. – № 11. – С. 12–17.
9. Про Державний земельний кадастр : Закон України № 3613-VI від 07 липня 2011 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.

УДК 342.723:342.951

ЗАХИСТ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ПАЦІЄНТІВ У КОНТЕКСТІ ВВЕДЕННЯ ЄДИНОГО ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ПАЦІЄНТІВ В УКРАЇНІ

Демченко І.С., к. ю. н., докторант
Інститут законодавства Верховної Ради України

У статті розглянуто проблемні питання щодо захисту інформації про пацієнтів в Україні. Досліджено переваги та недоліки введення Єдиного державного реєстру пацієнтів в Україні. Проаналізовано чинну нормативно-правову базу щодо реєстрів пацієнтів в Україні. Виявлено суперечності в чинному законодавстві щодо функціонування електронного реєстру пацієнтів.
Ключові слова: *права пацієнта, персональні дані, лікарська таємниця, реєстр пацієнтів.*

В статье рассмотрены проблемные вопросы защиты информации о пациентах в Украине. Исследованы преимущества и недостатки введения Единого государственного реестра пациентов в Украине. Проанализирована действующая нормативно-правовая база касательно реестров пациентов в Украине. Выявлены противоречия в действующем законодательстве относительно функционирования электронного реестра пациентов.
Ключевые слова: *права пациента, персональные данные, врачебная тайна, реестр пациентов.*

Demchenko I.S. PATIENT'S INFORMATION PROTECTION IN A CONTEXT OF UNIFIED STATE REGISTRY OF PATIENTS INTRODUCTION

This article discusses the problematic issues of protection of patient information in Ukraine. Advantages and disadvantages of the introduction of the Unified State Registry of patients in Ukraine are described. The existing regulatory framework regarding patient registries in Ukraine are analyzed. Contradictions in the current legislation on the functioning of the electronic registry of patients are revealed.
Key words: *patient rights, personal data, medical confidentiality, patient registry.*

Перебуваючи в перманентному стані реформування національної системи охорони здоров'я, ми можемо спостерігати й вплив розвитку сучасних інформаційних систем і технологій на цей процес. Застосування програмного забезпечення, запровадження електронних карток пацієнтів (насамперед, у приватних закладах охорони здоров'я), створення локальних комп'ютерних мереж, доступ до мережі інтернет – усі ці (деякі фахівці називають цей процес «інформатизацією») та інші фактори впливають на надання медичної допомоги.

Постановка проблеми. Електронні медичні картотеки роблять можливим широкомасштабний та загальнонаціональний доступ до зібраної під час лікування особи медичної інформації з боку інших медичних працівників. [1, с. 97] Погоджуємося з Г. Романовським [2, с. 3], який відзначає, що ці процеси та тенденції повинні віднайти адекватне відображення у сфері чинного права. Пропонуємо зосередити увагу на одному з аспектів – створенні Єдиного державного реєстру пацієнтів України та нормативних положеннях його функціонування в контексті забезпечення й захисту інформації про стан здоров'я.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання захисту інформації про пацієн-