



Ж. Л. Чорна*

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Актуальність дослідження зумовлена різноманітністю та неоднозначністю правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, яке стосується форми договору, правових наслідків відсутності у договорі хоча б однієї з істотних умов, прав та обов'язків сторін. Серед нормативних актів, якими регулюється дане питання, можна виділити: Цивільний кодекс України¹ (далі — ЦК), Земельний кодекс України² (далі — ЗК), Закон України “Про оренду землі”³, Закон України “Про плату за землю”⁴. Дослідженню проблемних питань, які стосуються найму (оренди) земельної ділянки у законодавстві України, і є метою статті. Для досягнення мети слід визначити наступні завдання: проаналізувати норми чинного законодавства, виявити проблеми нормативного застосування, внести пропозиції до законодавства.

Останніми дослідженнями з даного питання є праці І. В. Борщевського, А. Г. Брунь, О. В. Глотовой, О. Чернякової.

Слід зазначити, що договору найму (оренди) земельної ділянки у ЦК присвячено лише одну статтю (ст. 792), друга частина якої відсилає до спеціального законодавства. Розпочнемо із визначення договору.

Згідно із ст. 792 ЦК за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. У ч. 1 ст. 93 ЗК вказується на те, що право оренди земельної ділянки — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідної орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Як ми можемо бачити, положення обох кодексів дещо відрізняються. Найбільш вдалим, на наш погляд, є визначення договору, яке міститься у Законі України “Про оренду землі” за яким договір оренди землі — це 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.

Предметом договору є земельна ділянка, якою відповідно до ст. 79 ЗК є частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Що стосується суб'єктного складу, то відповідно до ч. 2 ст. 93 ЗК 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. А відповідно до ст. 5 Закону України “Про оренду землі” орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Орендодавцями земельних ділянок відповідно до ч. 5 ст. 93 ЗК є їх власники або уповноважені ними особи. Ними відповідно до ст. 4 Закону України “Про оренду землі” можуть бути: громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи; щодо земель, які перебувають у комунальній власності — сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом; щодо ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, — районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом; щодо земельних ділянок, що перебувають у державній власності, — районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної

© Чорна Ж. Л., 2008

* доцент кафедри цивільного права та процесу Хмельницького університету управління та права, кандидат юридичних наук

¹ Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // ОВУ. — 2003. — № 11. — Ст. 461.

² Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. // ВВР. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.

³ Про оренду землі: Закон України від 06.09.1998 р. // ВВР. — 1998. — № 46-47. — Ст. 280.

⁴ Про плату за землю: Закон України від 03.07.1992 р. // ВВР. — 1992. — № 38. — Ст. 560.



Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом. Крім цього, відповідно до ч. 3 ст. 373 ЦК право власності на земельну ділянку даних осіб поширюється також на поверхневий (ґрунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель та споруд. Отже, орендодавець земельної ділянки може передати в оренду земельну ділянку разом з цими об'єктами, якщо вони перебувають у власності орендодавця. Разом із тим ліси, водойми є самостійними об'єктами права і їх правовий режим встановлюється відповідними нормативними актами, зокрема Водним і Лісовим кодексами України. А тому пріоритетність у такому випадку слід надавати зазначеним нормативним актам і визначати ліси і води самостійними об'єктами права.

Що ж стосується передавання в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, то відповідно до ч.1 ст. 124 ЗК воно здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Ст. 15 Закону України “Про оренду землі” визначає істотні умови договору, серед яких виділяються: 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 або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін. У договорі можуть бути передбачені і інші істотні умови.

Неузгодженість в законодавстві виникла стосовно правових наслідків відсутності у договорі хоча б однієї з істотних умов. Відповідно до ч. 2 вказаної статті відсутність хоча б однієї із вказаних істотних умов тягне за собою визнання договору недійсним. А відповідно до ст. 638 ЦК, якщо сторони в належній формі не досягли згоди по всіх істотних умовах договору, то такий договір є не укладеним, а отже не породжує ніяких правових наслідків.

Крім цього, до договору оренди землі також додаються: 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 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.

Юридичними ознаками договору є те, що він відплатний, консенсуальний і двосторонній.

Щодо плати за землю, то у ст. 21 Закону України “Про оренду землі” зазначається, 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, які встановлюються відповідно до Закону України “Про плату за землю”)

У ст. 2 Закону України “Про плату за землю” зазначається, що плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель.

Відповідно ж до ст. 2 Закону України “Про систему оподаткування”⁵ під податком і збором (обов'язковим платежем) до бюджетів та до державних цільових фондів слід розуміти обов'язковий внесок до бюджету відповідного рівня або державного цільового фонду, здійснюваний платниками у порядку і на умовах, що визначаються законами України про оподаткування.

⁵ Про систему оподаткування: Закон України від 25.06.1991 р. // ВВР. — 1991. — № 39. — Ст. 510.



Крім цього, виходячи із визначення, яке міститься у ч. 1 ст. 792 ЦК, що стосується плати за найм (оренду) земельної ділянки, теж можна зробити висновок, що мова йде саме про плату за оренду, а не сплату земельного податку. Виходячи з цього, виникає логічне запитання, чи можна встановлювати однаковий підхід до відносин, пов'язаних із сплатою земельного податку і орендної плати. Ми погоджуємося з думкою І. В. Борщевського, який зазначає, що у даному випадку було б доцільно виключити із Закону України “Про плату за землю” положення, які стосуються орендної плати⁶.

Гарантією захисту прав орендодавця є ч. 4 ст. 21 Закону України “Про оренду землі”, відповідно до якої у разі визнання у судовому порядку договору оренди землі недійсним отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

Що стосується форми орендної плати, то вона може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах. Сторони можуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі. Внесення орендної плати оформляється письмово, за винятком перерахування коштів через фінансові установи (ч. 4 ст. 22 Закону України “Про оренду землі”).

Проблеми щодо укладення має договір найму земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Зокрема, як вже зазначали деякі науковці, до цього часу не встановлено вимог до родючості землі, яка передається в оренду, оскільки до складу земель сільськогосподарського призначення, крім продуктивних, включаються і землі, які не використовуються в сільськогосподарському виробництві (болота, яри). І тому, з метою забезпечення гарантій прав орендарів, у законодавстві доцільно було б встановити обов'язкові характеристики родючості земельної ділянки, яка передається в оренду⁷.

Щодо строку дії договору оренди землі, то з цього питання також немає єдиної думки. Так, відповідно до ст. 19 Закону України “Про оренду землі” строк договору визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Ч. 3 ст. 93 ЗК виділяє 2 види оренди земельної ділянки — короткострокову (не більше 5 років) та довгострокову (не більше 50 років).

Деякі неузгодженості містяться у законодавстві стосовно форми договору оренди землі. Так, відповідно до ст. 14 Закону України “Про оренду землі” такий договір укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. А відповідно до ст. 20 Закону України “Про оренду землі” ще й підлягає державній реєстрації. У ЗК та гл. 58 ЦК нічого про форму договору не сказано. Але виходячи із положень ст. ст. 181 і 182 ЦК про те, що земельна ділянка, а також об'єкти, які на ній розташовані, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення, відносяться до нерухомості, то всі права на них підлягають державній реєстрації. Що стосується ч. 2 ст. 290 Господарського кодексу України⁸, то оренда земельної ділянки без договору, укладеного в письмовій формі, посвідченого нотаріально та зареєстрованого в установленому законом порядку не допускається. Разом з тим, норми Господарського кодексу України стосуються лише укладення договору оренди у сфері господарювання. А тому, що стосується форми договору у цивільному законодавстві, все ж таки, слід виходити із норм спеціального закону, яким є Закон України “Про оренду землі”.

Що стосується прав і обов'язків сторін за договором, то, порівнюючи норми Земельного кодексу України і Закону України “Про оренду землі”, можна сказати, що вони, за виключенням деяких положень, доповнюють один одного. Так, у ст. 25 Закону України “Про оренду землі” називаються такі права орендаря: 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 і споруди та закладати багаторічні насадження; отримувати продукцію і доходи; здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем. У ст. 95

⁶ Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2004. — С. 15.

⁷ Глотова О. В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2003. — С. 10.

⁸ Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. // ОВУ. — 2003. — № 11. — Ст. 462.



ЗК також зазначається, що землекористувач має також право власності на посіви і 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 законом; споруджувати жилі будинки, виробничі інші будівлі та споруди.

Що стосується обов'язків, то ст. 25 Закону України "Про оренду землі" визначає такі обов'язки орендаря: приступати 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; у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби. У ст. 96 ЗК до обов'язків землекористувачів також відносяться забезпечення використання землі за цільовим призначенням; 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 і осушувальних систем.

Свої права і обов'язки має також і орендодавець (ст. 24 Закону України "Про оренду землі"). До них відносяться: передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди; при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки; не вчиняти дій, які б перешкоджали 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.

На наш погляд, оскільки існує спеціальний нормативний акт щодо оренди землі, то відповідно в ньому і повинен міститися вичерпний перелік прав і обов'язків сторін. Тому ми вважаємо за необхідне перенести відповідні норми із Земельного кодексу до Закону України "Про оренду землі".

Договір оренди землі припиняється у випадках, передбачених ст. 31 Закону України "Про оренду землі", а саме: у разі закінчення строку, на який його було укладено; викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерті фізичної особи-орендаря (засудження його до позбавлення волі та відмови спадкоємців орендаря, а також в разі відсутності таких спадкоємців — до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями, 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 (якщо це не суперечить вимогам ЗК); ліквідації юридичної особи-орендаря.

Крім того, договір оренди землі може бути припинений шляхом його розірвання як за погодженням обох сторін, так і на вимогу однієї сторони. Такими випадками можуть бути випадкове знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки; невнесення орендарем орендної плати за користування земельною ділянкою протягом трьох років підряд (ч. 1 ст. 782 ЦК); порушення орендарем обов'язків (ст. 24 і 25 Закону України "Про оренду землі"), а також загальних положень про найм (оренду) ЦК. Відповідно до ч. 2 і 3 ст. 32 Закону України "Про оренду землі", якщо договір розривається з ініціативи орендаря, орендодавець має



право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення — за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань. У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Наслідками припинення або розірвання договору оренди землі є обов'язок орендаря повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця. У разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки. Крім цього, відповідно до ч. 2 ст. 785 ЦК, якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право на стягнення неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення.

Орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої у найм земельної ділянки, які перешкоджають використанню предмета договору за його призначенням. У таких випадках орендар може використати один із способів захисту порушеного права: замінити орендовану ділянку, зменшення орендної плати або безкоштовне усунення недоліків.

Крім того, відповідно до ч. 2 ст. 152 ЗК власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Але, звичайно, найбільш вагоме значення має охорона земель, які стають об'єктом договору найму (оренди). Вона включає в себе систему правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісгосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів.

Проаналізувавши законодавство з даного питання, ми побачили, що договір найму (оренди) земельної ділянки регулюється в основному спеціальним Законом України "Про оренду землі" та нормами Цивільного і Земельного кодексів України. Крім того, в окремих випадках застосовуються положення і інших нормативних актів. Разом із тим деякі положення законодавства є різними за своєю суттю. Така ситуація призводить до того, що по-різному трактується навіть правова природа договору. Зокрема, одні автори⁹ стверджують, що він має цивільно-правовий характер, інші ж вказують на земельно-правовий¹⁰. На наш погляд, було б логічно у цивільному законодавстві, крім поняття даного договору, визначити також істотні умови та наслідки зміни і припинення договору. Що стосується особливостей надання у користування земельних ділянок різних категорій, використання землі, збереження її стану, то ці питання повинні регулюватися земельним законодавством.

*Стаття рекомендована до друку кафедрою цивільного права та процесу
Хмельницького університету управління та права
(протокол № 7 від 7 лютого 2007 року)*



⁹ Брунь А. Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національний університет внутрішніх справ. — Х., 2003. — С. 9.

¹⁰ Чернякова О. Договір оренди земельної ділянки // Юридичний радник. — 2004. — № 1.