

З історичного досвіду відомо, що головним недоліком малих та середніх підприємств є їх найбільша вразливість в умовах економічної кризи, та, як правило, завдяки недостатності власного капіталу вони неспроможні розвиватись відповідними темпами. Але безумовно серед суттєвих переваг малих та середніх підприємств треба відзначити їх динамізм, гнучкість у реагуванні на вимоги ринків, оперативне перепрофілювання в разі необхідності. Це ті переваги, відсутність яких, є відповідно недоліком у господарських об'єднань.

Тому, з урахуванням світового та історичного досвіду, перспектива розвитку господарських об'єднань вбачається у гармонійному поєднанні переваг малих та середніх підприємств та відповідних переваг господарських об'єднань [3, с.28-33].

Ці переваги полягають у тому, що за умови всебічної оптимальності поєднання багатьох малих та середніх підприємств у великі господарські об'єднання, при знаходженні й вирішенні проблеми ефективності їх управління з'являється можливість збереження гнучкості, стабільності, динамізму, своєчасного реагування на вимоги ринку та концентрації капіталу, що може бути передумовою сбалансованого та гармонійного розвитку господарських об'єднань у майбутньому.

З вищенаведеного можна зробити висновок, що накопичений за майже століття досвід існування об'єднань, при використанні його на користь суспільства, а не тільки окремих галузей економіки, де були враховані не тільки досягнення економіки, але й проблеми екології, які на сьогодні є найактуальнішими серед проблем подальшого існування людини, дає змогу сформулювати усі необхідні та достатні принципи й засади функціонування однієї з найголовніших складових економіки – господарських об'єднань.

Список літератури: 1. Березюк О. Господарські об'єднання: стан законодавства та перспективи розвитку // Право України. 1998. №3. 2. Грудницька С. Відмінність об'єднань підприємств від господарських товариств // Право України. 1994. №9. 3. Макашніа К.В. Господарські об'єднання: історія і сучасність // Проблеми законності. Вып. 47. Х., 2001.

Надійшла до редколегії 01.03.02

А.Г. Брунь

ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА СПАДКОМ

Оренда стає головним (основним) правовим засобом регламентації відносин по експлуатації земельних ділянок особами, які не є їх власниками.

Нормативні акти, які регулюють орендні відносини, характеризуються певною непослідовністю. Вони або розширюють права орендаря на володіння, користування та розпорядження ділянками, що знаходяться в оренді, або певною мірою обмежують його правомірність. Спочатку можливість оренди землі було закріплено у Земельному кодексі України (ст.8). У ньому умови угоди та право сторін встановлювалися в загальному вигляді, у зв'язку з чим виникла необхідність уточнення структури та змісту договору. Наступні нормативні акти стосувалися поряд з іншими умовами угоди права орендаря на розпорядження земельною ділянкою та можливості її успалкування.

Право розпорядження орендованою ділянкою, можливість її відчуження було встановлено Указом Президента України «Про оренду землі» [1]. У ньому зазначалось, що право на оренду може бути передано, продано, обмінано, взято під заставу або іншим законним способом відчужено. Прийнятий пізніше Закон «Про оренду землі» [2] цього права не зберіг. Він закріпив за орендарем право передавати земельну ділянку в суборенду (ст.9).

Розвиток отримало і право на успадковану оренду. Вказаний вище Указ Президента встановлює перехід прав на оренду після смерті орендаря до одного із членів його сім'ї, який жив та працював з ним на цій ділянці та який дав згоду стати орендарем. Таким чином, правонаступниками можуть бути особи, які не є його спадкоємцями за законом, але які відповідають вказаним критеріям (проживають і працюють з орендарем та є членом його родини).

Закон «Про оренду землі» встановив можливість правонаступництва на оренду залежно від категорії землі. Уся земля розділяється на ряд категорій (ст.23 Земельного кодексу України), кожна з яких має свій правовий режим землекористування. Так, орендарями земельних ділянок сільсько-господарського призначення для здійснення товарного сільсько-господарського виробництва можуть бути фізичні особи, які мають необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві (ст.6). Право на оренду не переходить до громадян, які не мають необхідної кваліфікації або досвіду роботи в сільському господарстві (ст.8). Це правило отримало своє закріплення також при успадкуванні зазначених ділянок.

Закон «Про оренду землі» диференціював розподіл осіб- правонаступників на дві черги.

Перша черга – спадкоємці за законом та за заповітом, друга – особи, які використовували земельну ділянку спільно з орендарем. Отже, правонаступниками другої черги можуть бути і не члени родини орендаря. Врешті, ділянка може опинитися в особі, яка зовсім не входить до кола спадкоємців.

Це правило викликало сумнів у тому, що майнові відносини носять спадковий характер. На думку Ю.К.Толстого, тут успадкування стикається з випадками переходу майнових прав до іншої особи на інших підставах [3, с.505]. Такі підстави змінюють природу правонаступництва. Наприклад, про відповідальність цих осіб за борги померлого орендаря, оскільки вони не є спадкоємцями з огляду на вимоги норм спадкового права, вони все ж відповідають за борги, пов'язані з експлуатацією земельної ділянки (обробка ділянки, оплата за насіння тощо). Хоча ці особи не є спадкоємцями, але їх правонаступництво у відношенні орендованої ділянки мусить носити універсальний характер, все ж вони відповідають за виконання зобов'язань, пов'язаних з експлуатацією землі, з урахуванням боргу померлого, незалежно від того, чи є ці зобов'язання частковими чи солідарними.

Останнє обумовлено тим, що спадкоємці за законом чи за заповітом, які не беруть участі в експлуатації орендованої ділянки та які не одержали права орендаря, фактично не можуть виконати в натурі зобов'язання спадкодавця. Вони зобов'язані відповісти за борги, які виникли за інших обставин у межах переданого їм майна.

У зв'язку з особливостями, які існують при регулюванні відносин з приводу оренди земельних ділянок, у літературі виникло питання про природу цієї угоди. На думку одних, договір оренди землі є різновидом договору майнового найму, інші стверджують, що це є земельні, а не майнові відносини, а тому про майновий найм у даному випадку мови бути не може [5]. М.В. Шульга вважає, що договір оренди земельної ділянки земельно-правовий [6, с.130]. Висловлені думки дискусійні.

Відомо, що майнові відносини – це вольові відносини. Вони можуть виникнути і з приводу земельної ділянки, якщо вона є предметом угоди.

Вказівка на те, що договір є земельно-правовим, підкреслює лише його відмінність від інших угод, які не набули значення юридичних фактів.

Оскільки договір оренди землі регулює майнові відносини, що виникають на підставі рівності сторін, оскільки він є цивільно-правовим за своєю юридичною природою, вказівка на те, що земля є специфічним об'єктом угоди, одержує своє закріплення в умовах договору, але не впливає на природу останнього. Однією з таких особливостей є можливість правонаступництва прав орендаря.

За загальним правилом договір породжує відносини, в яких один з учасників є кредитором, а інший – боржником. Останній шляхом здійснення будь-яких дій або утримання від їх здійснення зобов'язаний дотримуватись інтересів кредитора. На відміну від них угоди про спадкову оренду призводять до виникнення речових прав в орендаря. Предметом речового права є індивідуальна річ. Предметом договору оренди є індивідуалізована ділянка з межами, які визначені в натурі (ст.15).

Речеві права набувають такої зовнішньої форми, при якій вони стають відомими іншим особам. Це правило отримало назву ознак публічності речових прав. Воно має забезпечити міцність і надійність цивільного обігу нерухомості шляхом підтвердження наявності на ній вказаних прав. Публічність може бути виражена в різноманітних формах і дотримується шляхом державної реєстрації договору.

Речеві правовідносини визнаються абсолютними, тобто уповноважений особі відповідає зобов'язання невизначеного кола осіб утримуватись від дій, які перешкоджають їй здійснювати свої права. Цими правами володіє і орендар. Він може витребувати орендовану ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, усунення перешкод в користуванні нею, відшкодування збитків, які були завдані земельній ділянці громадянами, юридичними особами, включаючи орендодавця. Захист прав орендаря здійснюється на рівні з захистом права власності на земельну ділянку за правилами, які встановлені Законом України «Про власність».

Головним (основним) видом правового захисту орендаря є право витребування із чужого незаконного володіння майна шляхом подання ввідикаційного позову. Права орендаря можуть бути порушені не тільки шляхом заволоніння орендованою ділянкою, але і шляхом створення інших повноважень, наприклад, права користування. Захист інтересів орендаря здійснюється також за допомогою негативного позову.

Позивачем за негативним позовом виступає орендар, а відповідачем – треті особи, які своїми протиправними діями заважають йому у здійсненні наданих прав. Хоча права орендаря включають усі три права власника, але

вони менші за змістом та обсягом. Так, орендар зобов'язаний використовувати орендовану ділянку за цільовим призначенням, розпоряджатися шляхом передачі в суборенду тільки за згодою орендодавця.

Орендар за згодою орендодавця може в установленому порядку будувати житло, виробничі будівлі, а також закладати багаторічні насадження.

Право орендаря на будівлю, яка знаходиться на чужій земельній ділянці, називається правом забудови. Воно носить терміновий характер і шим відрізняється від права власності.

Право забудови повинно відповідати терміну, встановленому угодою про оренду, і може бути не більше п'ятдесяти років. Воно становить єдиний нерозривний зв'язок між повноваженнями користування землею та володінням і розпорядженням будівлею. Але, незважаючи на єдність цих елементів, кожен з них є пріоритетним у відповідних соціально-економічних умовах.

У 20-х рр. ХХ ст. інститут права забудови отримав своє закріплення в цивільному законодавстві. Це пояснювалось необхідністю залучення заощаджень трудящих, а в період НЕПу – і приватного капіталу в житлове будівництво [7, с.282]. Договір, який оформляє право забудови, носить строковий характер, і по закінченню встановленого терміну (для цегляних споруд – до 65 років, дерев'яних – до 50 років) забудовник передавав будівлю комунальному відділу, а той, у свою чергу, зобов'язувався викупити його дійсну вартість.

Пізніше оренду земельної ділянки під забудову було відмінено. У кінці 40-х рр. Указом Верховної Ради СРСР «Про право громадян на купівлю та будівництво індивідуальних будинків» [8] встановлювалась передача громадянам землі в безстрокове користування, що призвело до ліквідації інституту права забудови.

Варто відзначити, що світова практика йде шляхом визнання пріоритету права на земельну ділянку перед правом на забудову. Це положення пояснюється по-різному. Спочатку вважалось, що між землею та збудованою на ній спорудою існує зв'язок, як між головною річчю та її приналежністю. Власником зведеної будівлі визнавався той, хто мав право власності на земельну ділянку, оскільки, прийнято вважати, що все, що знаходиться на земельній ділянці, та все, що зв'язане з нею, належить власнику землі [9, с.87-89]. Забудовнику належало право в ході дії угоди здійснювати право користування будівлею.

Пізніше будівлі стають самостійним об'єктом правовідносин, у зв'язку з чим зміщуються правила регулювання відносин між власником землі та тим, хто володіє будівлею на його ділянці. Це і отримало своє закріплення в Земельному кодексі України, де у ст.30 говориться, що при переході права власності на будівлю та споруду разом з цими об'єктами переходить і право власності, або право користування земельною ділянкою. Справа, очевидно, в тому, що земля була вилучена із цивільного обігу і її передача була можлива лише з переходом права власності на будівлю. З появою оренди як нової правової форми користування землею пріоритет переходить до права власності на земельну ділянку. Закон «Про оренду землі» встановлює, що ділянка землі або її частка, яка орендується для сільськогосподарського призначення, може передатися в користування іншій особі на праві суборенди в разі переходу до

ної права володіння та користування на будівлю і споруду, які розташовані на орендованій земельній ділянці.

У зв'язку з прийняттям Указу Президента України «Про невідкладні заходи по прискоренню реформування аграрного сектора економіки» [10], який регулює перетворення колективної власності у приватну, питання про зміст права забудови стає актуальним.

Ст.272 Цивільного кодексу Російської Федерації встановлює, що з припиненням права користування земельною ділянкою доля нерухомості вирішується угодою сторін.

При відсутності або недосягненні уголи наслідки припинення права користування земельною ділянкою встановлюються судом за вимогою власника земельної ділянки або нерухомості. Власник земельної ділянки має право вимагати, щоб власник споруд звільнив її від них та привів ділянку у початковий стан.

Коли вартість будівель, споруд перевищує вартість ділянки, суд може визнати право власника нерухомості на придбання у власність земельної ділянки, а також встановити умови користування земельною ділянкою власником нерухомості на новий термін.

У період експлуатації будівель можливе їх руйнування внаслідок пожеж або стихійного лиха. За орендарем зберігається право користування ділянкою, якщо він протягом 3-х років приступить до їх відновлення (Земельний кодекс, ст.41).

За оренду землі вноситься орендна плата. Вона може встановлюватися в таких формах: грошовій, натуральній (за визначеною кількістю або частиною продукції, яку отримано з орендованої земельної ділянки), надання послуг орендодавцю.

Сторони можуть передбачити в угоді поєднання зазначених форм або встановити інші форми плати. Орендна плата за земельні ділянки, які знаходяться в державній або комунальній власності, встановлюється виключно в грошовій формі.

Список літератури: 1. Закон «Про оренду землі» від 25.04.1997. 2. Закон «Про оренду землі» 1998. 3. Гражданское право. Т.3. М., 1998. 4. Басля Ю.А. Некоторые существенные особенности аренды государственного имущества // Сов. гос. и право №5. 1990. 5. Рязанова Ф.М. Правовая концепция аренды в практике АПК // Сов. гос. и право №300. 1989. 6. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Х., 1998г. 7. Гражданское право. М., 1944. 8. Указ ВР СРСР «Про право громадян на купівлю та будівництво індивідуальних будинків» // ВВР/СРСР №9. 1949. 9. Иоффе О.С., Мусов В.А. Основы Римских Гражданских прав. Л., 1974. 10. Указ Президента України «Про невідкладні заходи по прискоренню реформування аграрного сектора економіки» від 08.12.1999 // Урядовий кур'єр. №40. 1999.

Надійшла до редакції 14.02.02

А.В. Прокопенко

ДЕЯКО ПИТАННЯ ЩОДО ПРАВОВІДНОСИН, ПОВ'ЯЗАНИХ З ПРОЦЕДУРОЮ БАНКРУТСТВА

У період переходу до ринкової економіки та підприємницької діяльності почали застосовуватися правові норми, спрямовані на охорону економічних інтересів господарюючих суб'єктів від неспроможних юридичних осіб, що не