

УДК 347.453.1

Надія Хащівська,
аспірантка НДІ приватного права
та підприємництва НАПрН України

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ СТРОКІВ У ДОГОВОРІ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

У статті проаналізовано особливості цивільно-правового регулювання строків у договорі найму (оренди) земельної ділянки, аналізуються строки здійснення цивільних прав і виконання цивільних обов'язків, а також строки захисту цивільних прав у сфері орендних відносин землі, порядок і способи їх визначення і обчислення.

Ключові слова: договір найму (оренди), строк (термін), земельна ділянка, цивільні права та обов'язки, захист прав, позовна давність, процесуальні строки, істотні умови договору, наймодавець, наймач.

Законодавче регулювання. Істотні умови договору*

Крім загальних положень про договір найму (оренди), Цивільний кодекс України (далі — ЦК) у §§ 2—5 глави 58 містить норми, що стосуються окремих, найбільш важливих та соціально значимих випадків найму. На відміну від ЦК УРСР, який виділяв лише один окремий вид договору найму — договір побутового прокату, ЦК України спеціально врегулював п'ять видів цього договору: прокат, найм (оренда) земельних ділянок, найм (оренда) будівлі або іншої капітальної споруди, найм (оренда) транспортного засобу, лізинг.

Поділ найму на види в ЦК не ґрунтуються на якомусь єдиному класифікаційному критерії. Виділення таких видів є довільним. Так, якщо найм земельних ділянок, транспортних засобів, будівель або інших капітальних споруд виділяється залежно від виду об'єкта найму, то прокат та лізинг — виходячи із особливого характеру відносин, що складаються між сторонами цих договорів.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України (далі — ЗК), ЦК, ст. 792 якого присвячена договору найму земельної ділянки. Про оренду землі у сфері господарювання йдеться у ст. 290 Господарського кодексу України (далі — ГК).

Договірні відносини з питань оренди

земельних ділянок детальніше регулюються Законом України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. № 161-XIV, який визначає загальні засади набуття, реалізації та припинення права на оренду земельної ділянки.

Відносини щодо оренди земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, регулюються Законом України «Про оренду землі» з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 р. № 2269-XII.

До даних відносин застосовуються також норми інших законів та постанов Кабінету Міністрів України. Аналіз цих положень свідчить, що договір оренди земельної ділянки має ознаки і цивільноправового, і земельно-правового договору [1]. Однак, незважаючи на достатню, з першого погляду, кількість нормативно-правової бази, спрямованої на регулювання орендних відносин, все ж таки існують колізії між законодавчими актами, що стосуються питань оренди землі, строків у договорі найму (оренди) земельних ділянок тощо.

Метою цієї наукової статті є встановлення особливостей цивільно-правового регулювання строків у договорі найму

* Внутрішню рубрикацію тексту (підзаголовки) здійснено редакцією.

(оренди) земельної ділянки як одного із видів договорів про передання майна у тимчасове користування.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про оренду землі», оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Analogічне визначення дане поняттю права оренди земельної ділянки (ч. 1 ст. 93 Закону). Право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації. До встановлення меж земельної ділянки у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації забороняється приступати до її використання.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності саме громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем.

Згідно зі ст. 13 Закону України «Про оренду землі» 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. Договір оренди землі укладається у письмовій формі, і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Норма ст. 792 ЦК України щодо питання оренди земельної ділянки має здебільшого відсильний характер. Правове регулювання відносин оренди землі має певну специфіку і поєднує норми різних законодавчих актів. Це дозволяє виділити вказані відносини в окремий правовий інститут.

На жаль, існують певні колізії між законодавчими актами, що стосуються оренди землі. Так, у ч. 2 ст. 290 ГК України передбачено, що не допускається оренда земельної ділянки без договору, укладеного в письмовій формі, посвідченого нотаріально та зареєстрованого в установленому законом порядку. Отже, тут чинність договору оренди землі пов'язується з двома умовами: нотаріальне посвідчення та державна реєстрація.

Якщо ж звернутися до статей 14 і 18 Закону України «Про оренду землі», то згідно з ними обов'язковою умовою чин-

ності договору є лише державна реєстрація, а нотаріальне посвідчення здійснюється за бажанням сторін. Вказана колізія досі не отримала вирішення ані у правовій доктрині, ані у судовій практиці. Загальноприйнятою є думка, що земельні відносини не є предметом регулювання Господарського кодексу України [2].

Така позиція повністю узгоджується зі змістом ст. 4 ГК України, яка виключає земельні відносини з предмета регулювання останнього. За таких підходів стає незрозумілим включення до ГК за значених спеціальних норм земельного законодавства, що суперечить Закону «Про оренду землі».

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Крім того, земельна ділянка може передаватися в оренду разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них (ст. 3 Закону).

Основливістю договору оренди земельної ділянки є визначений законом перелік істотних умов договору. Так, відповідно до ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди; 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 щодо використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін.

За згодою сторін у договорі оренди можуть бути зазначені й інші умови (якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, а також обставини, які можуть вплинути на зміну або припинення договору оренди, тощо). Причому умови договору оренди земельної ділянки продовжують діяти й тоді, коли після набрання договором чинності законами України будуть встановлені інші правила, ніж ті, що передбачені договором, крім випадків, коли

вони підвищують рівень захисту прав орендарів, орендодавців, третіх осіб.

Як правило, всі умови, які повинні бути дотримані при виконанні зобов'язання (предмет, строк, спосіб, місце), мають однакове значення і недотримання будь-якої з них є рівнозначним невиконанню зобов'язання. Іноді деяка умова (наприклад місце виконання) відіграє вирішальну роль, а порушення інших умов може бути визнане можливим. Однак всі умови належного виконання зобов'язання рівнозначні не тільки з точки зору кредитора, а й самі по собі, оскільки неможлива передача речі поза місцем, поза часом тощо. Своєчасне виконання будь-якого обов'язку у зобов'язанні та зобов'язання у цілому є суттєвою умовою існування та розвитку цивільних правовідносин. Більше того, відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, визначених Законом України «Про оренду землі», є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

Сторонами договору оренди земельної ділянки є орендодавець та орендар. За договором оренди земельної ділянки сторони пов'язані взаємними правами та обов'язками.

Сроки здійснення цивільних прав та виконання цивільних обов'язків

Здійснення цивільних прав у часовому відношенні нерозривно пов'язане із строками виконання цивільних обов'язків. Насамперед це проявляється при реалізації суб'єктами цивільних правовідносин права вимоги, особливо у тих випадках, коли правомочна особа може вимагати від зобов'язаної особи (суб'єкта права) виконання певних активних дій в межах конкретних строків або до відповідного терміну.

Поряд зі строками здійснення цивільних прав та виконання цивільних обов'язків існують і строки захисту цивільних прав. При цьому конкретними строками здійснення цивільних прав є:

- 1) строки існування певного суб'єктивного права;
- 2) присікальні (преклюзивні) строки;
- 3) гарантійні строки, а строками захисту, в свою чергу, є строки, які надані правомоченій особі для звернення до компетентних державних чи громад-

ських органів з вимогою про примусове здійснення і захист свого права, це претензійні строки та строки позовної давності [3].

Правова природа строків здійснення цивільних прав пов'язана з належним учасникам цивільних правовідносин суб'єктивним правом, тому, звертаючи на це особливу увагу, строками здійснення цивільних прав можна назвати строки, протягом яких особа, що має суб'єктивне право, може реалізувати ті можливості, які закладені саме в суб'єктивному праві. Такі можливості передбачаються законами чи іншими нормативними актами, а також можуть встановлюватися за угодою сторін. Отже, здійснення суб'єктивного права представляє собою реалізацію закладених у ньому можливостей певної поведінки. При цьому способи здійснення суб'єктивного права визначаються його змістом. Зміст залежить від призначення конкретного права, від тієї мети, для досягнення якої воно встановлене.

Сроки існування цивільних прав представляють собою строки дії суб'єктивних прав у часі. Основне їх призначення полягає у забезпеченні управомоченим особам часу для реалізації їх прав. Зі спливом такого строку суб'єктивне цивільне право припиняється, а можливість його реалізації втрачається. Як вказує В. П. Грибанов, службове призначення таких строків полягає, з одного боку, у забезпеченні управомоченій особі максимальної можливості для реалізації належного її права, а з іншого боку — у забезпеченні необхідної визначеності цивільного обігу в інтересах всього суспільства [4]. Прикладом існування цивільних прав у сфері земельних правовідносин є строк суборенди земельної ділянки, який не може перевищувати строку, вказаного договором оренди землі, а у разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється (ст. 8 Закону України «Про оренду землі»). Відповідно до ч. 3 ст. 763 ЦК законом можуть бути встановлені максимальні (граничні) строки договору найму окремих видів майна. Так, за ч. 3 ст. 93 Земельного кодексу України оренда земельної ділянки може бути короткостроковою — не більше 5 років і довгостроковою — не більше 50 років. Отже, за цими винятками сторони зараз не пов'язані певним граничним строком для користування майном, як це

було до недавнього часу (наприклад, строк найму організацією будівлі або нежилого приміщення не міг перевищувати 5 років, а найму устаткування або іншого майна — 1 року).

Присікальні (преклюзивні) строки на-дають управомоченим особам суверо ви-значений час для реалізації їх прав під загрозою припинення цих прав. Відмін-ність присікальних строків від строків існування цивільних прав полягає у тому, що строки існування цивільних прав визначають нормальну тривалість цих прав, а присікальні строки мають своє призначення у досрковому припи-ненні суб'єктивних прав у випадку їх не-здійснення чи неналежного здійснення. Прикладом присікального строку є по-ло-ження ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі», згідно з яким, якщо про-тягом одного місяця орендодавець не на-дішле орендарю письмового повідомлен-ня щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її час-тина може бути передана в суборенду. Преклюзивний строк закріплений і в ч. 2 ст. 32, ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Такого типу строки є по суті санкціями за неналежне здійснення або нездійснення прав, як правило, до-строково припиняючими саме суб'єктивне цивільне право.

Так, у січні 2007 р. виконавчий ко-мітет Донецької міської ради (далі — Ви-конком) звернувся до Господарського су-ду Донецької області з позовом до това-риства з обмеженою відповідальністю «Фрекен Бок» (далі — ТОВ), у якому, з урахуванням уточнених позовних вимог, просив зобов'язати відповідача повер-нути земельну ділянку загальною пло-щиною 0,1350 га, що знаходиться у м. До-нецьку.

На обґрунтування своїх вимог пози-вач послався на те, що 31.03.2003 р. між ним та ТОВ було укладено договір орен-ди вказаної земельної ділянки для роз-міщення кафе з літньою площацкою строком до 18.12.2003 р. Оскільки даний договір не поновлювався на новий строк, іншого договору оренди вказаної земель-ної ділянки сторони не укладали, проте відповідач продовжує користуватися спірною ділянкою, Виконком просив суд про задоволення позовних вимог.

Рішенням Господарського суду До-нецької області від 25.06.2007 р., зали-шеним без змін постановою Донецького

апеляційного господарського суду від 05.09.2007 р., позов задоволено. Поста-новою Вищого господарського суду України від 29.01.2008 р. зазначені судові рішення скасовано, а справу передана на новий розгляд до суду першої інстанції.

Судова палата у господарських спра-вах Верховного Суду України вважає, що, скасовуючи рішення судів першої й апеляційної інстанцій та направляючи справу на новий розгляд, Вищий госпо-дарський суд України виходить із того, що судами не встановлено правового ста-тусу розташованої на спірній ділянці будівлі. Крім того, суди не надали право-вої оцінки п. 5 договору оренди від 31.03.2003 р. та не з'ясували правові під-стави для знесення існуючих на земель-ній ділянці кафе та літньої площацки.

Проте з такими висновками погодити-ся не можна. Згідно з умовами п. 2.1 ви-щезазначеного договору вказана угода укладена строком до 18.12.2003 р., по закінченні якого орендар має переважне право на поновлення договору на новий термін за умови письмового повідомлен-ня про це орендодавця не пізніше, ніж за три місяці до закінчення договору.

Пунктом 4.2 цього договору передба-чено обов'язок орендаря у належному стані повернути орендодавцю спірну зе-мельну ділянку після закінчення строку оренди в тижневий термін згідно з актом приймання-передавання.

Зі змісту ст. 31 Закону України «Про оренду землі» (далі — Закон) договір оренди землі припиняється, зокрема, у разі закінчення строку, на який його було укладено.

Відповідно до ч. 3 ст. 33 цього Закону в разі якщо орендар продовжує користу-ватися земельною ділянкою після закін-чення строку договору оренди, то за від-сутності письмових заперечень орендо-давця протягом одного місяця після за-кінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені до-говором. Письмове заперечення здійсню-ється листом-повідомленням.

Судами встановлено, що позивач на-правив на адресу відповідача лист-повідом-лення № 01/12-318 від 16.01.2007 р., в якому зазначив про неможливість понов-лення договору оренди спірної земельної ділянки. За ч. 1 ст. 34 Закону у разі при-пинення або розірвання договору оренди

землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором.

За таких обставин суди першої та апеляційної інстанцій правомірно виходили із того, що договір оренди спірної земельної ділянки припинив свою дію, у зв'язку з чим вказана ділянка підлягає поверненню орендодавцю.

Сроки виконання цивільних обов'язків тісно пов'язані зі строками здійснення цивільних прав. Оскільки праву суб'єкта завжди відповідає певний обов'язок, тому строк здійснення права однією особою є одночасно строком виконання обов'язку іншою особою. Суб'єктивний цивільний обов'язок у юридичній літературі розглядається як міра необхідної поведінки зобов'язаної особи для задоволення інтересів уповноваженої особи [5].

Строк виконання цивільних обов'язків представляє собою період, відрізок часу, протягом якого боржник повинен здійснити певні дії чи, навпаки, утриматися від їх здійснення. Цей строк може бути передбачений законом, адміністративним актом, а також договором. Так, для виконання певних обов'язків орендаря за договором оренди земельної ділянки встановлені законодавством такі строки: орендар зобов'язаний приступити до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку; у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби (ст. 25 Закону України «Про оренду землі»). Обов'язком орендаря за договором оренди земельної ділянки також є і своєчасне внесення ним орендної плати.

Що стосується обов'язків орендодавця, то, зокрема, у разі досрочового припинення договору оренди землі за ініціативою орендодавця земельної ділянки, право оренди якої набуте за результатами аукціону або конкурсу, орендодавець відшкодовує орендарю витрати на його набуття у строки, визначені умовами договору та законом (ст. 6 Закону України «Про оренду землі»).

Сроки захисту цивільних прав

Претензійні строки, як строки захисту цивільних прав, встановлюють строк, протягом якого управомочений суб'єкт має право, а іноді й повинен звернутися безпосередньо до зобов'язаної особи з метою врегулювання неузгодженностей перед зверненням до суду за захистом своїх порушених прав. Встановлення такого правила викликане спробою законодавця скоротити кількість судових справ, зменшити процесуальні витрати і прискорити відновлення порушених цивільних прав у тих випадках, коли обставини справи достатньо очевидні, між сторонами немає спору, і питання про захист порушеного права може бути вирішene у добровільному порядку. Отже, будь-який претензійний строк є, насамперед, строком, встановленим для звернення управомоченої особи безпосередньо до зобов'язаної з вимогою здійснення останнім певних дій чи утримання від їх здійснення. Результатом такого звернення може стати визнання того чи іншого права, відновлення становища, яке існувало до порушення права, відшкодування збитків тощо. Саме це відрізняє претензійні строки від строків позовної давності, які надані управомоченій особі не для безпосереднього звернення до зобов'язаного суб'єкта правовідношення, а для звернення до компетентних юрисдикційних органів, покликаних примусово захищати порушені суб'єктивні права. Так, відповідно до ст. 36 Закону України «Про оренду землі», у разі виявлення недоліків переданої в оренду земельної ділянки, що перешкоджають її використанню, орендар має право вимагати: зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків, відрахування з орендної плати певної суми своїх витрат на усунення таких недоліків з попереднім повідомленням про це орендодавця, досрокового розірвання договору. Однак дана норма не встановлює строків пред'явлення таких вимог.

Позовна давність визначається цивільним законодавством як строк, у межах якого особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права та інтересу (ст. 256 ЦК України). До вимог про відшкодування збитків у зв'язку з пошкодженням речі, яка була

передана в користування наймачеві, а також до вимог про відшкодування витрат на поліпшення речі застосовується позовна давність в один рік (ч. 1 ст. 786 ЦК України).

Строк оперативного захисту передбачає період часу, протягом якого здійснюється реагування особи на порушення її права. Захист оперативним способом здійснюється у порядку і в строки, передбачені цивільним законодавством або договором. Найяскравішим прикладом строків оперативного захисту свого порушеного права є момент відмови сторони від договору в разі порушення його умов. Наприклад, розірвання договору найму, згідно зі ст. 782 ЦК України, можливе наймодавцем у тих випадках, коли наймач протягом трьох місяців поспіль не вносить плату за користування річчю. При цьому терміном розірвання договору буде момент одержання наймачем повідомлення наймодавця про відмову від договору.

Слід також вказати, що з матеріальними строками захисту цивільних прав тісно пов'язані саме процесуальні строки, які також слід враховувати при визначені загальної тривалості процесу захисту порушених прав від моменту порушення цивільного права до моменту захисту. Поряд з процесуальними строками також можна виокремити процесурні строки, які можуть належати як до строків здійснення цивільних прав, так і до строків захисту.

Порядок обчислення строків

Одним із основних питань при застосуванні строків є порядок та способи їх визначення та обчислення. Врегулюванню вказаних питань у загальному аспекті нове цивільне законодавство приділило чотири статті, що вказують на визначення строку та терміну, встановлюють початок та закінчення перебігу строку, а також порядок вчинення дій в останній день строку.

Строк як певний період у часі визначається роками, місяцями, тижнями, днями або годинами (ч. 1 ст. 252 ЦК України). Таке визначення строків є цілком логічним, оскільки законодавець, обчислюючи строки роками, місяцями, тижнями або годинами, встановлює їх тривалість у часових межах.

Встановлення строку дії будь-якого

договору, строку існування того чи іншого права тощо, як правило, не викликає особливих труднощів. Основною проблемою є визначення та встановлення часового моменту, що породжує, змінює чи припиняє правовідношення, тобто початку та закінчення того чи іншого строку. Для детального розгляду цих питань треба повернутися до визначення та з'ясування основного призначення термінів у цивільних правовідносинах.

Термін визначається календарною датою або вказівкою на подію, яка має неминуче настать (ч. 2 ст. 252 ЦК України) і є певним моментом у часі, з настанням якого пов'язана дія чи подія, яка має юридичне значення.

При обчисленні строків у цивільному праві нас не тільки повинно цікавити, з якого саме моменту договір вважати укладеним чи з якого моменту виникають чи припиняються ті чи інші цивільні права та обов'язки, а також коли починається перебіг строку, його закінчення, яким чином вчиняти дії в останній день строку.

Укладається договір за умови досягнення сторонами в належній формі згоди з усіх істотних умов, а моментом укладення договору, в свою чергу, є момент одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції (ч. 1 ст. 640 ЦК України). Так, ч. 2 ст. 125 ЗК передбачає, що право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації. Водночас ст. 18 Закону України «Про оренду землі» закріплює норму, згідно з якою договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Законодавством передбачені і певні особливості, зокрема, при передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою, а при передачі в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці

або на її частині (частини 2, 3 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»).

Правила закінчення строків, закріплені цивільним законодавством, розрізняються залежно від обраної одиниці часу. Особливості закінчення строків у цивільно-правових відносинах закріплені ст. 254 ЦК України, де зазначено, що строк, визначений роками, спливає у відповідні місяць та число останнього року строку. Відповідно строк, що визначений місяцями, спливає у відповідне число останнього місяця строку. У тих випадках, якщо закінчення строку, визначеного місяцем, припадає на такий місяць, у якому немає відповідного числа, строк спливає в останній день цього місяця. Коли останній день строку припадає на вихідний, святковий або інший неробочий день, що визначений відповідно до закону в місці вчинення певної дії, днем закінчення строку є, в такому випадку, перший за ним робочий день.

Зазначене правило не розповсюджується на початок перебігу строку, а вихідні дні не виключаються при підрахунку його тривалості.

Велике значення на практиці має правильне обчислення строків позової давності, яке в основному залежить від того, наскільки правильно визначений початок перебігу вказаних строків. Відповідно до ч. 2 ст. 786 ЦК України перебіг позової давності щодо вимог наймодавця починається з моменту повернення речі наймачем, а щодо вимог наймача — з моменту припинення договору найму.

На майбутнє бажано було б закріпити у законодавчому порядку строки пред'явления претензий щодо недоліків зданої в оренду земельної ділянки, а також механізм взаємозв'язку строків та термінів при встановленні порядку обчислення строків у даному виді договору про передання майна у тимчасове користування.

ПРИМІТКИ

1. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. — 2-ге вид., перероб. і допов. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — Т. II. — С. 375.
2. Колізійні проблеми застосування судами законодавства про оренду землі (огляд судової практики) // Вісник господарського судочинства. — 2007. — № 2. — Ст. 106.
3. Вахонєва Т. М. Сроки (терміни) у цивільному праві : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.03 / Т. М. Вахонєва. — К., 2005. — С. 60.
4. Грибанов В. П. Сроки в гражданском праве / В. П. Грибанов. — М. : Знание, 1967. — С. 14.
5. Цивільне право України : підруч : у 2 кн. / Д. В. Боброва, О. В. Дзера, А. С. Довгерт [та ін.] ; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — К. : Юрінком Інтер, 1999. — С. 76.

Хащівська Надежда. Особенности правового регулирования сроков в договоре найма (аренды) земельного участка.

В статье рассматриваются особенности гражданско-правового регулирования сроков в договоре найма (аренды) земельных участков, анализируются сроки осуществления гражданских прав и исполнения гражданских обязательств, а также сроки защиты гражданских прав в сфере арендных отношений земли, порядок и способы их определения и исчисления.

Ключевые слова: договор найма (аренды), срок, земельный участок, гражданские права и обязанности, защита прав, исковая давность, процессуальные сроки, существенные условия договора.

Khashchiv's'ka Nadiya. Features of legal adjusting of terms in the contract of lease of landed area.

The scientific research determines substance and importance of the contract of lease of landed area; terms of realization of civil rights and execution of civil duties, and also terms of protection of civil rights in a sphere of lands' lease relations.

Key words: lease, term, landed area, civil rights and duties, protect of rights, limitation of actions, judicial terms, substantial conditions of the contract.