

УДК 332.28

© 2010

*Л.М. Бойко,*  
кандидат  
економічних наук

Національний  
науковий центр «Інститут  
аграрної економіки»

## **НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ**

*Розглянуто стан правового забезпечення орендних відносин у сільському господарстві. Проаналізовано нормативно-правове забезпечення земельних орендних відносин на відповідність їх принципам оренди. Внесено пропозиції щодо удосконалення законодавчих засад реалізації прав власності на землю*

Набуття членами сільськогосподарських підприємств, пенсіонерами та працівниками соціальної сфери села права на земельну частку (пай), посвідченого Сертифікатом на право на земельну частку (пай), сприяло розвитку орендних відносин. Відповідно до чинного Земельного кодексу, орендні відносини повинні регулюватися лише законами. Однак на перших етапах розвитку орендних відносин взагалі не було окремого законодавчого акта як їхньої правової бази. Земельним кодексом України від 18.12.1990 р. було запроваджено право на оренду землі, визначено коло орендодавців, виділено короткострокову (до 3-х років) та довгострокову оренду (до 50-ти років).

Певну роль у розвитку орендних відносин у сільському господарстві відіграв Указ Президента України від 23.04.1997 р. № 367/97 «Про оренду землі». Однак цей Указ практично не регулював оренду земельних часток (паїв), за винятком положення, за яким 2 чи більше осіб за наявності сертифіката на їхнє право на земельну частку (пай) можуть передавати в оренду спільну земельну ділянку. Також недосконалим виявився Закон України № 161—XIV «Про оренду землі» в редакції від 06.10.1998 р.

Указом Президента України від 03.12.1999 р. № 1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» було регламентовано оренду земельних часток (паїв) та запроваджено спрощений порядок реєстрації договорів оренди. Це сприяло оптимізації землеволодінь суб'єктів господарювання в сільському господарстві.

Нині основними законодавчими актами, що регламентують орендні відносини, є чинний Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Закон України № 1211—IV «Про оренду землі» (редакція від 02.10.2003 р.), Закон України від 01.07.2004 р. № 1952—IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», Постанова Кабінету Міністрів Ук-

раїни від 25.12.1998 р. № 2073 «Про Порядок державної реєстрації договорів оренди землі», Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 «Про затвердження типового договору оренди землі».

**Мета досліджень** — аналіз нормативно-правового забезпечення земельних орендних відносин у контексті їх відповідності принципам оренди.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми правового регулювання оренди сільськогосподарських земель постійно вивчають науковці В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров, Д.С. Добряк, В.І. Семчик та багато інших. Водночас ряд положень, що регулюють орендні відносини в сільському господарстві, є дискусійними і потребують подальших наукових досліджень.

На нашу думку, аналіз правових засад регулювання земельних орендних відносин необхідно здійснювати з урахуванням основних особливостей оренди землі: договірний характер відносин; чітко встановлені терміни оренди; плата за володіння і користування земельною ділянкою.

При цьому будь-які відхилення законотворців від цих ознак слід розцінювати як прагнення відстояти інтереси однієї з сторін орендних відносин.

Так, Законом № 1211—IV [2] чітко визначаються права та обов'язки сторін договору оренди земельної ділянки. Перед укладенням договору оренди орендодавець та орендар повинні обговорити всі умови договору. Укладення договору є свідченням того, що обидві сторони погодилися на ці умови, тобто обов'язки, права та відповідальність суб'єктів договору оренди мають бути збалансованими та рівними. Але аналіз положень законодавства з питань орендних земельних відносин засвідчив, що ними фактично створені законодавчі підстави для захисту орендаря, а не орендодавця. З урахуванням того, що за підсумками 2008 р.

серед орендодавців земельних ділянок більшу половину становлять пенсіонери, то така позиція законодавців видається незрозумілою. Тим більше, що одним із пріоритетних напрямів аграрної політики на сучасному етапі є створення правових умов ефективної реалізації прав власності на землю [4, 7].

Тому правильною слід вважати норму, за якою необхідна обов'язкова наявність істотних умов договору оренди землі. Тим більше, що їхня відсутність у договорі оренди землі, як і порушення вимог статей 4—6, 11, 17, 19, є підставою для відмови у державній реєстрації договору оренди та визнання договору недійсним (ст. 15 Закону № 1211—IV) [2]. Крім того, відповідно до положень Господарського кодексу України (ч. 2, ст. 290) [1], оренда земельних ділянок без договору, укладеного в письмовій формі, а також не зареєстрованого в установленному порядку та посвідченого нотаріально, не допускається. Іншим законодавчим актом — Законом України від 22.05.2003 р. № 889—IV «Про податок з доходів фізичних осіб» (ст. 9) [3] земельні ділянки розглядаються як нерухомість, а також зазначено, що для орендаря як фізичної особи, яка не є суб'єктом підприємницької діяльності, договір оренди нерухомого майна підлягає нотаріальному посвідченню.

Законом України від 02.10.2003 р. № 1211—IV «Про оренду землі» визначено перелік істотних умов договору оренди землі, зокрема об'єкт оренди, строк дії договору оренди, розмір та форми орендної плати, відповідальність сторін та інші, тоді як дані про якісний стан земельної ділянки до такого переліку не внесено. Не включено такий пункт і до типового договору оренди землі, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 220 від 13.03.2004 р. [6]. Це є порушенням одного з основоположних принципів чинного Земельного кодексу щодо пріоритету вимог екологічної безпеки і, відповідно, зумовлює неможливість реалізації положення про право орендодавця вимагати від орендаря дотримання норм екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів (ст. 24).

Згідно ст. 15, 17 Закону № 1211—IV [2] невід'ємною частиною договору оренди землі є акт приймання — передачі земельної ділянки. На перший погляд, це дійсно важлива складова договору оренди, однак на практиці ця вимога виконується формально. Відомо, що орендодавець, який має у власності земельну ділянку середнім розміром 4 га (яка за планом земельної ділянки, прикладеним до Державного акта на право на земельну частку (пай), розташована посеред поля), у переважній більшості випадків не володіє інформацією про її стан на час передачі в оренду. Але законодав-

чо визначено, що саме орендодавець несе ризик у разі випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди (ст. 11); орендар має право вимагати зменшення орендної плати за умови, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини (ст. 23), орендодавець повинен відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану земельної ділянки, переданої в оренду, якщо це поліпшення проводили за згодою орендодавця (ст. 24), який зобов'язаний попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення самого стану оренди; орендар має право на відшкодування збитків, яких він зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов договору оренди (ст. 28).

На нашу думку, передумовою застосування таких законодавчих норм має бути оформлення агротехнічних паспортів на кожен таку ділянку, в яких чітко фіксувалися б вихідні характеристики земельної ділянки при передачі її в оренду або поверненні орендодавцю. Тому до ст. 17 другим пунктом слід внести такий: «обов'язковою складовою акта приймання — передачі об'єкта оренди має бути агротехнічний паспорт земельної ділянки». До переліку обов'язків орендаря (ст. 25) слід включити пункт: «орендар земельної ділянки зобов'язаний підтримувати показники якості земельної ділянки на рівні, зафіксованому в акті приймання — передачі об'єкта оренди на час передачі її в оренду».

Крім того, договірний характер орендних відносин передбачає законодавчу рівність сторін договору. Натомість Законом № 1211—IV [2] у ряді положень створені вигідні умови для орендаря. Так, якщо орендодавець виступає ініціатором дострокового припинення договору оренди земельної ділянки (право оренди набуто за результатами аукціону чи конкурсу), то він відшкодовує орендарю витрати на його набуття та збитки, які понесе орендар внаслідок дострокового припинення договору оренди (ст. 6). Збитками для орендаря вважаються доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору (ст. 28). Водночас за умови розірвання договору з ініціативи орендаря орендодавець (на землях сільськогосподарського призначення) має право лише на отримання орендної плати за шість місяців (ст. 32). У законодавстві навіть згадки немає про отримання належних доходів орендодавцем від передачі в оренду своєї власності.

Про нерівність прав суб'єктів орендних відносин свідчить норма статті 28, за якою орендодавець зобов'язаний компенсувати витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки,

які здійснив орендар за письмовою згодою орендодавця. Таку законодавчу норму юристи визначають як небезпечну щодо забезпечення інтересів орендодавців. Так, багато авторів зауважують, що вартість таких поліпшень (до яких можуть бути віднесені будівництво споруд, рекультивация земельної ділянки тощо) залежить виключно від орендаря. Якщо така вартість перевищить вартість самої ділянки, то, ймовірно, орендодавець не зможе відшкодувати її, а результатом розгляду такої справи в суді може бути втрата власником орендованої земельної ділянки [8]. На нашу думку, таке положення слід взагалі виключити з переліку зобов'язань орендодавця, а питання поліпшення (в тому числі і їх вартість) включати безпосередньо до договору оренди земельної ділянки. Підставою для сплати орендодавцем вартості поліпшень мають бути показники, зафіксовані в агротехнічному паспорті земельної ділянки, які свідчать про покращення якості ґрунту.

Важливими ознаками орендних відносин є їхня чинність упродовж чітко визначеного пері-

оду та платність. Щодо цього видається незрозумілим положення ст. 33 Закону № 1211—IV [2]: якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах. По-перше, це положення є порушенням норми ст. 31 цього ж закону, за яким договір оренди землі припиняється у разі закінчення строку, на який його було укладено. По-друге, виникає питання: чому без згоди орендодавця, причому безоплатно, може продовжуватися дія договору оренди, який фактично вже не є чинним? З урахуванням цього п. 3 ст. 33 слід викласти у такій редакції: «за наявності письмової згоди орендодавця, завіреної сільською, селищною чи міською радою, орендар може продовжувати користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, а договір оренди підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах».

## Висновки

*З метою ефективної реалізації прав власності на землю необхідно:*

- законодавчо забезпечити рівність прав учасників орендних відносин, оскільки чинним законодавством передусім захищається не власник земельної частки (паю), а орендар;

- необхідно включити до переліку істотних умов договору оренди землі інформацію про якісний стан земель, яка повинна бути записана в агротехнічному паспорті зе-

мельної ділянки. Саме ці показники мають бути вихідною базою для оплати земельних поліпшень або застосування санкцій до орендаря чи орендодавця;

- удосконалити порядок продовження терміну дії договору оренди земельної ділянки шляхом введення законодавчої норми про обов'язкову наявність згоди про це орендодавця, завіреної сільською, селищною чи міською радою.

## Бібліографія

1. Господарський кодекс України № 436—IV від 16.01.2003 р.
2. Закон України № 1211—IV «Про оренду землі» від 02.10.2003 р.
3. Закон України від 22.05.2003 р. № 889—IV «Про податок з доходів фізичних осіб».
4. Закон України від 18.10.2005 р. № 2982—IV «Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року».
5. Указ Президента України від 03.12.1999 р. № 1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки».

рення реформування аграрного сектору економіки».

6. Постанова Кабінету Міністрів України № 220 від 13.03.2004 р. «Про затвердження типового договору оренди землі».

7. Концепція Комплексної програми підтримки розвитку українського села на 2006—2010 роки, схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 21.12.2005 р. № 536-р.

8. Організаційно-правові засади розвитку аграрного та земельного ринків в Україні: Монографія/ За ред. В.І. Семчика. — К., 2005: ТОВ «Видавництво «Юридична думка». — 264 с.