

ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ: ІСТОРІЯ ТА СУЧАСНІСТЬ

Толкач С.М., ст.викладач

кафедри теорії та історії держави і права,

конституційного права Чернігівського

національного технологічного університету

Земля є основним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.

Право оренди землі являє собою право володіння і користування земельними ділянками у визначених цілях на певних умовах. Право оренди є похідним від права власності на землю. Економічний інтерес у земельних орендних правовідносинах проявляється в тому, що земля використовується як умова будь-якого виробництва, як об'єкт господарювання, як територіально-просторовий базис і як засіб виробництва, що приносить вигоду і дохід власникам чи користувачам землі. В умовах земельної та аграрної реформи вивчення змісту земельних орендних правовідносин набуває особливої актуальності [1, с. 230].

Метою цієї статті є висвітлення історичних етапів становлення та розвитку орендних відносин, а також дослідження та обґрунтування комплексу проблем земельно-правового регулювання орендних відносин і ролі договору оренди земельної ділянки у регулюванні земельно-орендних відносин.

В сучасній земельно-правовій літературі різноманітні аспекти земельної оренди досліджувалися в працях В. І. Андрейцева, Н. Ільницької, І. І. Каракаша, П. Ф. Кулинича, О. О. Погрібного, В. І. Семчика, В. А. Сонюк, Н. І. Титової, В. Т. Федоровича, М. В. Шульги та інших.

Земельна оренда в Україні почала розвиватися до скасування кріпацтва, а після його скасування оренда земель отримала своє правове забезпечення. В літературі відзначається, що на початку ХХ століття роль оренди в земельному обігу була значно вагомішою, ніж роль купівлі-продажу, і не лише тому, що

оренда була єдиним доступним засобом мобілізації землі в межах надільного землеволодіння, але й інструментом стабілізації інтересів власників землі в отриманні доходів. В дореволюційній Україні орендодавцями були поміщики, держава, селянські громади і монастирі, а орендарями земель були в основному селяни одноособово або в складі громади. В той історичний період правове регулювання оренди земель здійснювалося нормами цивільного права, оскільки тільки передбачалося зародження земельного законодавства.

В 1917 р. орендні правовідносини припинили своє існування у зв'язку з націоналізацією землі та інших природних ресурсів. У 20-30 рр. минулого століття право оренди засобів виробництва, в тому числі і землі, на короткий проміжок часу легалізувалося, але надалі було повністю заборонене. З 1937 р. здача в оренду земель сільськогосподарського призначення була заборонена. З того часу земля та інші природні ресурси були вилучені із цивільного обігу і всі правочини, що порушують право державної власності, визнавалися недійсними.

Отже, протягом тривалого часу - з кінця 30-х до кінця 80-х р.р., оренда сільськогосподарських земель у нашій країні була під заборону.

В СРСР в кінці 90-х рр. ХХ століття орендні правовідносини нарешті знайшли своє законодавче відображення. Розпочалося формування трудових колективів, що використовували право оренди, внутрішньогосподарську оренду, орендний підряд тощо.

Оренда земель в Україні має розгалужену систему. Головна перевага орендної основи - земля залишиться об'єктом власності народу України [2, с. 164]. Ситуацію завжди можна відкоригувати за допомогою нормативно-правового регулювання. Система залишається справедливою щодо тих, хто працює на землі. Кожен громадянин, навіть прийдешніх поколінь, отримує право на землю для ведення аграрної діяльності. Особа, яка не провадить сільськогосподарської діяльності, має втрачати право на оренду, хоча, звичайно, для будь-якого випадку мають бути чіткі процедури. Офіційне визначення поняття оренди земель дає Закон України «Про оренду землі» (ст. 1). Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів

діяльності [3]. З визначення оренди випливають такі її юридичні ознаки, як: 1) це виключно договірна форма використання земель; 2) оренда земель оформляється договором оренди земельної ділянки; 3) зміст оренди земель становлять правомочності володіння і користування орендаря (без надання права розпоряджатися нею); 4) це користування та володіння є платним; 5) оренда передбачає передачу земельної ділянки обов'язково у строкове (тимчасове) користування; 6) об'єктом оренди за договором виступає певна земельна ділянка, яка може використовуватися орендарем для здійснення перш за все підприємницької діяльності, а також і для іншої діяльності (ведення особистого підсобного господарства тощо); 7) повна господарська самостійність орендаря [4, с. 206].

Важлива роль у регулюванні земельних орендних відносин належить договорам оренди земельної ділянки.

Проблеми, що пов'язані з функціонуванням договорів оренди земельної ділянки, є об'єктом численних дискусій, в яких обговорюються питання як теоретичного, так і практичного характеру.

Справа в тому, що низка положень Закону України «Про оренду землі» внаслідок їх юридично-технічної недосконалості не узгоджується з положеннями інших законодавчих актів, що призводить до складних системних колізій, вирішувати які доводиться саме судам. Крім того, у чинному законодавстві з питань, пов'язаних з орендою земельних ділянок, наявна велика кількість прогалин, які на сьогодні виявлені завдяки напрацьованій практиці. Наявність колізій і прогалин неминуче призводить до неоднакової практики вирішення спорів, насамперед, судами, що негативно позначається на рівні захисту прав осіб, а також створює ґрунт для численних зловживань.

Важлива роль у регулюванні земельних орендних відносин належить договорам оренди земельної ділянки. Основним документом, який регулює відносини між орендодавцем і орендарем, є договір оренди земельної ділянки. Дискусійним на сьогодні є питання про правову природу договору оренди земельної ділянки [5, с. 62].

За договором найму (оренди) земельної ділянки орендодавець

зобов'язується передати орендарю земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату.

Земельна ділянка може передаватись у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них.

Відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

Виключний перелік істотних умов договору оренди передбачений ст. 15 Закону України «Про оренду землі». Істотними умовами є: 1) об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки); 2) термін договору оренди; 3) орендна плата (розмір, індексація, форми платежу, терміни та порядок внесення і перегляду); 4) цільове призначення, умови використання і збереження якості землі; 5) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; 6) існуючі обмеження і обтяження щодо використання земельної ділянки (вказується чи перебуває земельна ділянка у заставі чи встановлені інші обмеження щодо її використання, як от сервітут і т.д.); 7) сторона (орендодавець чи орендар), яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чийого частини; 8) відповідальність сторін. При цьому варто зауважити, що відсутність хоча б однієї умови є підставою для відмови у державній реєстрації договору, та може мати своїм наслідком визнання його недійсним [3].

Як відомо, в оренду може бути переданий індивідуально визначений об'єкт, оскільки істотними умовами договору є його місце розташування, розмір та площа. Відсутність цих умов служить підставою для відмови у державній реєстрації. Таким чином, передача в оренду земельної частки (паю) можлива лише після виділення її у натурі і отримання у вигляді конкретної ділянки, яка відповідно до Закону може бути об'єктом оренди.

Наслідком припинення договору оренди земельної ділянки є обов'язок орендаря повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором оренди. Законом закріплено важливу гарантію прав орендодавця, яка зумовлена особливостями об'єкта цих відносин, зокрема: орендар не має права утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до орендодавця. Таке утримання земельної ділянки унеможливорює її використання за цільовим призначенням.

Одним з найбільш актуальних питань орендних відносин є визначення орендної плати. Її рівень залежить від таких факторів: якості (родючості) земельної ділянки, її місцеположення, цін на сільськогосподарську продукцію, що виробляється на орендованій землі, попиту на цей ресурс та пропозиції його у відповідному географічному регіоні.

Орендна плата за земельну ділянку — це платіж, який орендар сплачує орендодавцеві за володіння і користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати встановлюються за згодою сторін і зазначаються в договорі оренди [2, с. 168].

Орендна плата може встановлюватися в різних формах: грошовій, натуральній (за визначеною кількістю чи часткою врожаю, що отримується з орендованої землі), відробітній (надання різних послуг орендодавцю) і змішаній, в якій можуть бути поєднані у певних співвідношеннях зазначені раніше форми орендної плати. Суть грошової орендної плати полягає в тому, що орендар виплачує орендодавцю наперед певну суму грошей за користування землею та іншим нерухомим майном. Така форма орендної плати для обох учасників орендних відносин має як недоліки, так і переваги.

Орендарю вигідно виплачувати фіксовану орендну плату грошима, оскільки за цієї умови він самостійно приймає управлінські рішення щодо виробництва, а весь додатковий прибуток від зростання продуктивності землі і цін на продукцію залишається в його розпорядженні. Однак він бере на себе і додатковий ризик від зниження цін на сільськогосподарську продукцію, а також обсягу її виробництва в неврожайні роки. Ця форма орендної плати для орендаря є одним з видів постійних витрат, які потрібно покрити незалежно від того, який одержано виторг від реалізації продукції.

Фіксована орендна плата вигідна тим орендодавцям, які не мають досвіду роботи в сільському господарстві або не бажають брати на себе часткові управлінські функції щодо ведення сільськогосподарського виробництва, а також наражатися на ризик від можливого зниження доходів. Зрозуміло, що вони програють тоді, коли орендар веде виробництво ефективно і коли поліпшується кон'юнктура на ринку сільськогосподарських товарів. Орендар повинен чітко

усвідомлювати власну відповідальність. Ефективною оренда землі може бути тільки тоді, коли орендар має достатню кількість матеріальних ресурсів і робочої сили, щоб забезпечити конкурентоспроможність своєї продукції. Іншими словами, оренда повинна бути прибутковою й економічно вигідною як для орендодавця, так і для орендаря.

Оренда земель в Україні має складну і розгалужену систему. Договір є основою орендних відносин.

Слід зазначити, що орендне землекористування потенційно пов'язане з небезпекою деградації орендованих земель. Як стверджував англійський агроном кінця XVIII ст. Артур Юнг, «дайте людині в міцне володіння скелю, вона перетворить її на сад; дайте їй на підставі дев'ятирічного контракту сад, вона перетворить його на пустелю» [6, 334]. На підставі договору оренди орендар отримує у тимчасове володіння і користування чужу земельну ділянку з метою використання для задоволення власних потреб, яку він має повернути орендареві. Безумовно, власні інтереси орендаря в отриманні максимального доходу від використання орендованої землі переважають над інтересами власника (орендодавця) отримати орендну плату та повернути по закінченні дії договору земельну ділянку принаймні не в гіршому стані, ніж той, в якому земля перебувала на момент укладення договору оренди землі. Адже витрати орендаря на запобігання зниженню якісного стану орендованої земельної ділянки, а тим більше на підвищення родючості землі, знижують його дохід. Тому в договорі оренди землі сторони намагаються віднайти баланс їх приватних інтересів шляхом закріплення в ньому відповідних договірних умов.

Стаття 14 Закону України «Про оренду землі» містить ще одну частину: «Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України». Йдеться про постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03. 2004 № 220 [7].

Тут варто зауважити, що типовий договір не є обов'язковим для застосування. Втім, якщо він використовується, необхідно звернути увагу, що він на сьогодні «відстає» від Закону України «Про оренду землі». Зокрема, в ньому відсутня одна істотна умова, яка з'явилася нещодавно в ст. 15 Закону: «умови

передачі в заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки».

На сьогодні діє Типовий договір оренди землі, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 220 від 03.03.2004 на виконання вимог ч. 2 ст. 14 Закону України «Про оренду землі».

Відповідно до ч. 4 ст. 179 Господарського кодексу України сторони не можуть відступати від змісту типового договору, затвердженого у встановленому порядку [8].

Таким чином, усі умови договору оренди землі від 14.12.2006 р. мають відповідати Типовому договору оренди землі, що у свою чергу веде до створення підстав для визнання договору оренди землі недійсним через неузгодженість його із Законом України «Про оренду землі».

Адже згідно з умовами Типового договору оренди землі, відповідно до якого відомості про об'єкт оренди мають включати не лише загальну площу всієї земельної ділянки, а й площу та якісні характеристики землі за складом та видами угідь.

У даному випадку не слід забувати про ч. 2 ст. 15 Закону України «Про оренду землі»: відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону (тобто за відсутності усіх істотних умов, передбачених законом, договір оренди земельної ділянки не може бути укладений), тобто таким, який не породжує договірних відносин [3].

Крім того, обов'язок укладання в письмовій формі, нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору оренди землі встановлений ч. 2 ст. 290 Господарського кодексу України [8].

Хоча згідно зі ст. 14 Закону «Про оренду землі» договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально [3].

Таким чином з прийняттям Конституції України, регламентація у ній важливих питань земельних відносин є передумовою для подальшого розвитку та

вдосконалення регулювання земельних орендних відносин.

Орендні земельні відносини відроджуються за нових соціально-економічних і правових умов, що визначає їх класичний характер. Головним завданням у розвитку орендних земельних відносин є формування конкурентного орендного середовища, дотримання сторонами договірних зобов'язань, гармонізація взаємовідносин між власниками й орендарями у питаннях розміру, форми та повноти виплати орендної плати, збереження та раціонального використання орендованих земель.

Список використаних джерел:

1. Сидор В.Д. Поняття і зміст земельних орендних правовідносин / В.Д. Сидор // Часопис Київського університету права . - 2009. - №3. - С. 230-234.
2. Земельне право: підручник / М.В. Шульга, Н.О. Багай, В.І. Гордєєв та ін; за ред. М.В. Шульги. Х.: Право, 2013. - 520 с.
3. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 р. (у ред. від 2 жовтня 2003 р.) № 1211-IV // ВВР України. – 2003. – № 10-11.
4. Семчик В.І. Земельне право України: підруч. для студ.юрид. спец. вищ. навч. закл. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2008. – 600 с.
5. Ільницька Н.В. Оренда як правова форма використання земель у сучасний період: поняття, особливості, юридична природа / Н. В. Ільницька // Право України. – 2000. - №8. – С. 60-64.
6. Крестьянский вопрос. Хрестоматия либерально-консервативных воззрений зарубежных и российских авторов XVIII- XX вв. – М.: ФГОУ ВПО РГАУ- МСХА им. К.А. Тимирязева, 2008. – 612с.
7. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03. 2004р. N 220 [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-п>
8. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. // Офіційний вісник України. - 2003. - № 11. - С. 462.

