

ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО

УДК 347.4.

Гнідан Р. М.,
аспірант кафедри цивільного права
Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

THE SUBJECT OF THE RENT CONTRACT OF THE LAND PLOT

У статті аналізуються особливості предмета договору оренди, зокрема земельна частка (земельний пай) як предмет договору оренди земельної ділянки. Особлива увага приділяється оренді частини земельної ділянки. Автор висловлює власні пропозиції щодо внесення змін до чинного законодавства.

Ключові слова: договір оренди землі, предмет договору, частина земельної ділянки.

В статье анализируются особенности предмета договора аренды, в частности земельная доля (земельный пай) как предмет договора аренды земельного участка. Особое внимание уделяется аренде части земельного участка. Автор выражает свои предложения по внесению изменений в действующее законодательство.

Ключевые слова: договор аренды земли, предмет договора, часть земельного участка.

In the article the features of the subject of the rent contract are analyzed. In particular the land share (a land share) as subject of the contract of rent of the land plot is analyzed. Special attention is paid to rent of a part of the land plot. The author expresses the offers on introduction of amendments to the current legislation.

Key words: land lease agreement, subject of the contract, part of the land plot.

Актуальність дослідження. Стосовно предмета договору оренди землі виникає чимало важливих проблемних питань, зокрема щодо правової природи оренди земельної ділянки, можливості оренди частини земельної ділянки, земельного паю тощо. Питання про речово-правову чи зобов'язально-правову природу права оренди землі було предметом іншого наукового дослідження автора [1]. Окрім того, згаданій проблемі приділяли у своїх працях увагу низка інших науковців, серед яких варто відзначити В. Глотову, К. Дремлюгу, П. Кулиничу, А. Мірошніченку, А. Ріпенку, О. Феліва, та Т. Чурилову. Тому в межах пропонованої наукової статті на цьому зупинятися не будемо. А зосередимо увагу на інших, не менш важливих аспектах предмета договору оренди землі.

Об'єктом дослідження є особливості предмета договору оренди землі. Найперше варто з'ясувати зміст поняття земельної ділянки, яка є предметом договору оренди землі. В. Носік під земельною ділянкою розуміє розташовану над надрами частину земної поверхні, що є основою ландшафту, нерухому за місцем знаходження, індивідуально визначену в конкретній місцевості за розмірами (межами), цільовим (функціональним) призначенням, а також встановленими законом, адміністративним актом чи договором правами та обов'язками на неї громадян, юридичних осіб та інших суб'єктів земельного права [2, с. 188].

В. Андрейцев зазначає, що «в юридичному значенні земельна ділянка може розглядатись як територіально-просторова, індивідуально визначена і юридично відособлена поверхнева частина (включа-

ючи ґрунтовий покрив) відповідної категорії земель, межі якої встановлені на місцевості та зафіксовані у земельно-правових документах, що посвідчують її належність на відповідному юридичному титулі власникам чи користувачам з метою цільового використання як операційної бази, засобу, умови та джерела життєдіяльності й задоволення матеріальних, соціальних, екологічних, духовних та інших потреб та інтересів особи» [3, с. 151–152].

В. Гуревський у визначенні поняття «земельна ділянка» обґрунтовано акцентує увагу на конкретності, певних розмірах і особливому правовому режимі останньої [4, с. 4–5]. Н. Ільницька зазначає, що земельна ділянка – це «частина земель, яка, будучи безпосереднім об'єктом земельних правовідносин, має фіксовану площу, межі, місце розташування, характеризується якісним станом, що відповідає її цільовому призначенню, та властивим їй правовим режимом» [5, с. 8].

К. Дремлюга дає визначення земельної ділянки як частини земної поверхні з визначеними в натурі (на місцевості) межами, фіксованим розміром та сталим (нерухомим) місцем розташування, яка характеризується цільовим призначенням, функціональним використанням та специфічним правовим режимом, що визначаються з урахуванням її природних якостей та фізичних властивостей [6, с. 85].

Таким чином, незважаючи на дещо розрізнені дефініції договору оренди, ключові ознаки, властиві земельній ділянці як предмету договору є незмінними: 1) визначеність у натурі; 2) фіксований розмір; 3) конкретизоване цільове призначення; 4) особливий правовий режим земельної ділянки.

У контексті дослідження питання про предмет договору оренди важливо з'ясувати, чи може не вся земельна ділянка, а тільки її частина бути предметом договору оренди землі.

Відповідно до норм ЦК України об'єктом оренди землі може бути тільки індивідуально визначене майно (ст. 792 ЦК України). Індивідуальними характеристиками земельної ділянки є кадастровий номер, місцерозташування, площа, межі, цільове призначення тощо. Кадастровий номер присвоюється окремо взятій земельній ділянці. Частина земельної ділянки не має власного кадастрового номеру, хоча останній може бути їй присвоєний під час її виділення в окрему ділянку.

Виходячи з цього, на думку А. Мірошніченка, правила про державну реєстрацію на реєстрацію частини земельної ділянки взагалі не поширюються, бо у цих нормах ідеться про оренду земельної ділянки цілком (зокрема, відповідно до ст. 3 Закону України «Про оренду землі» об'єктами оренди є саме земельні ділянки, а не їхні частини) [7, с. 79].

Висловлена позиція не позбавлена певного сенсу. Відповідно до ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державній реєстрації прав підлягають право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки (п. 6 ч. 2 ст. 4); право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки (п. 7 ч. 2 ст. 4).

Як бачимо, п. 7 ч. 2 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає можливість реєстрації як будинку у цілому, так і його частини. А в п. 6 ч. 2 ст. 4 Закону йдеться лише про можливість реєстрації прав на земельну ділянку у цілому. Можливість реєстрації прав на її частину Законом не передбачено. Водночас випадки, коли в оренду передається земельна ділянка, на практиці мають місце.

Тому, вважаємо, необхідно внести відповідні зміни до чинного законодавства, зазначивши про можливість державної реєстрації прав також і стосовно частини земельної ділянки. Відповідно, пропонуємо викласти п. 6 ч. 2 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у такій редакції: «... право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки (її частини)».

Інше питання пов'язане з обсягом земельної ділянки, яка може бути предметом договору оренди. На сьогодні на законодавчому рівні жодних обмежень щодо мінімальної чи максимальної межі оренди землі не передбачено. Проте в науковій літературі мають місце й альтернативні погляди.

На думку О. Глової, доцільним було б встановлення граничних розмірів земельних ділянок, така норма запобігла б дробленню земельних ділянок, оскільки в результаті дроблення можуть утворю-

ватися земельні ділянки, господарювання на яких буде просто недоцільним; встановлення верхньої межі залежно від виробничих можливостей орендаря дозволить уникнути невикористання земельної ділянки [8, с. 155]. На нашу думку, встановлення нижньої межі є недоцільним. Сторони не укладатимуть договір оренди земельної ділянки такого розміру, який унеможливить її практичне використання. Тому, на нашу думку, встановлення мінімального розміру позбавлене сенсу.

Інша справа з верхньою межею. Не погоджуючись з аргументом про ризик можливого невикористання земельної ділянки через значні обсяги оренди, видається, що установлення граничної межі не позбавлене сенсу. Встановлення граничної межі сприяло б розвитку прошарку малих та середніх фермерських господарств, розвиваючи таким чином середній клас.

О. Глотова також вважає, що варто було б включити норми щодо якості орендованої землі. Автор мотивує це тим, що до складу земель цієї категорії, крім продуктивних, включаються землі, які не використовуються в сільськогосподарському виробництві (наприклад, болота, яри та ін.). З метою забезпечення гарантій прав орендаря необхідно встановити обов'язкові характеристики земельної ділянки з погляду його родючості. Наприклад, закріпити перелік угідь, категорії земель сільськогосподарського призначення, які не можуть бути передані за договором оренди [8, с. 155].

Окремої уваги потребує аналіз паю як предмета договору. На думку В. Романіва, предметом договору оренди можуть бути тільки земельні ділянки, що мають встановлені межі та певне місце розташування [9, с. 5]. Змушені не погодитись із думкою цього автора, оскільки останній не враховує можливість укладення договору оренди земельного паю (частки), межі якого, як правило, в натурі не визначені.

Також ще на початковому етапі з передачі земельних часток (паїв) в оренду низка правознавців, вказуючи на юридичну алогічність оренди земельних часток (паїв), висловились проти укладення договорів їх оренди [10; 11].

Однак на законодавчому рівні правова можливість укладення договору оренди щодо паю була закріплена [12; 13]. Вперше до земельного законодавства України поняття «земельна частка (пай)» було внесено Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва». Зокрема, в п. 2 цього нормативно-правового акта вказано на те, що організаціям землеустрою необхідно здійснити поділ земель, які передано у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі (на місцевості); в п. 3 закріплюється норма про те, що право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави.

Земельна частка (пай) є правом на умовну земельну частку в гектарах з відповідною грошо-

вою оцінкою без виділення у загальному масиві земель. Поняття «земельна частка (пай)» безпосередньо пов'язане з паюванням земель сільськогосподарського призначення, що належали власникам на праві колективної власності. Тому саме паювання цих земель розпочалося після прийняття 13 березня 1992 р. нової редакції ЗК України, яким була законодавчо закріплена колективна власність на землю. Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» № 720 від 8 серпня 1995 р. під час паювання земель було передбачено визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості).

Під час виділення земельної частки паю у натурі (на місцевості) земельна ділянка, як правило, матиме чітко визначену площу, яка не збігається із площею, зазначеною в умовних кадастрових гектарах у сертифікаті на право на земельну частку (пай).

Відповідно до абзацу другого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» громадяни – власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно

до цих сертифікатів із дотриманням вимог цього Закону.

Реєстрація договорів оренди земельного паю здійснюється на підставі постанови Кабінету Міністрів України № 119 від 24.01.2000 р. «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» [14]. Реєстрація договорів оренди паю проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю) (п. 2). Договір оренди реєструється у Книзі записів реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв), що ведеться за формою згідно з додатком. Датою реєстрації договору оренди є дата внесення відповідного запису до цієї Книги (п. 4).

Таким чином, процедура реєстрації договорів оренди земельного паю суттєво відрізняється від процедури реєстрації земельної ділянки, щодо якої оформлено право власності. Видається, що це ще один з аргументів, чому слід приділяти особливу увагу під час використання у законодавстві схожих термінів «земля», «земельна ділянка», «земельна частка», «земельний пай». По-перше, «земля» є радше терміном публічного права та використовується у Конституції України, актах адміністративного законодавства. По-друге, «оренда землі» може вживатись як узагальнююче поняття як щодо оренди земельного паю, так і щодо оренди земельної ділянки.

Також пропонуємо викласти п. 6 ч. 2 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у такій редакції: «... право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки (її частини)».

ЛІТЕРАТУРА:

1. Гнідан Р.М. Правова природа оренди земельної ділянки / Р.М. Гнідан // Право і держава: проблеми розвитку та взаємодії у XXI ст. : матер. Міжнар. наук.-практ. конфер. (м. Запоріжжя, 27–28 січня 2017 р.). – С. 34–36.
2. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу : [монографія] / В.В. Носік. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
3. Правове положення колхозов в ССРСР / [И.В. Павлов, А.М. Турубинер, М.И. Козырь, Г.С. Башмаков, И.Ф. Панкратов] ; под ред. И.В. Павлова. – М. : Госюриздат, 1961. – 379 с.
4. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природноресурсове право» / В.К. Гуревський. – К., 1999. – 16 с.
5. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природноресурсове право» / Н.В. Ільницька. – К., 2001. – 19 с.
6. Дремлюга К.О. Підстави набуття прав на землю громадянами України : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природноресурсове право» / К.О. Дремлюга ; Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. – К., 2010. – 211 с.
7. Мірошніченко А.М. Зобов'язальне право найму (оренди) та інше використання чужих земельних ділянок від імені володільця у зобов'язальних правовідносинах / А.М. Мірошніченко, Ю.Ю. Попов // Вісник Вищої ради юстиції. – 2012. – № 4. – С. 78–89.
8. Глотова О.В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природноресурсове право» / О.В. Глотова ; Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. – К., 2003. – 199 с.
9. Романів В.Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В.Я. Романів ; НАН України, Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. – К., 2015. – 19 с.
10. Семчик В.І. Земельний пай не може бути об'єктом оренди / В.І. Семчик // Что делать? – 2001. – № 1. – С. 82–85.
11. Кулинич П.Ф. Науково-практичний коментар до Указу Президента України від 03.12.1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» / П.Ф. Кулинич // Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. – № 2. – С. 17–26.
12. Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю) : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів № 5 від 17.01.2000 р. // Офіційний вісник України. – 2000. – № 8. – Ст. 331.
13. Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) : постанова Кабінету Міністрів України № 119 від 24.01.2000 р. // Офіційний вісник України. – 2000. – № 4. – Ст. 113.
14. Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) : постанова Кабінету Міністрів України № 119 від 24.01.2000 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/rada/show/119-2000-%D0%BF>.