
РОЗДІЛ VI. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК: 349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.03.36>

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Борденюк О.В.,

*кандидат юридичних наук, доцент кафедри
цивільно-правових дисциплін*

*Чернівецького навчально-наукового юридичного інституту
Національного університету «Одеська юридична академія»*

orcid.org/0000-0002-7346-7766

Борденюк О.В. Договір оренди землі в умовах воєнного часу.

Наукова стаття присвячена аналізу чинних норм земельного законодавства у сфері оренди земельних ділянок в умовах воєнного стану. У дослідженні аналізуються прийняті законодавчими органами зміни у даній сфері та актуальні проблеми цих відносин зважаючи на особливий період в Україні, характерні риси та ознаки яким повинен відповідати договір оренди земельних ділянок, істотні умови договору оренди земельних відносин, форма договору та орендна плата.

Договірне регулювання орендних земельних відносин є досить нетиповим явищем для країн Європейського Союзу та регулюється не тільки нормами земельного та цивільного законодавства, а й спеціальним нормативно-правовим актом, зокрема: Законом України «Про оренду земельних відносин». Однак, договірне регулювання орендних відносин землі є актуальною і важливою концепцією для суб'єктів господарювання. Однозначно, таке регулювання містить свої переваги та недоліки, проте вона дає можливість суб'єктам господарювання розвивати свою підприємницьку діяльність у процесі виробництва чи агропромислової діяльності не маючи жодних прав власності на земельну ділянку.

Правове регулювання договорів оренди земельних ділянок в умовах воєнного стану є важливою та актуальною темою дослідження на сьогодні. Адже, в систему земельного законодавства було внесені деякі зміни для ефективнішого регулювання сфери цих відносин для підтримання національної економіки. Тому, особлива увага приділена змінам, які внесені у деякі нормативно-правові акти, що регулюють орендні земельні відносини.

Водночас, нині відкритими залишається низка питань, які активно обговорюються і досліджуються науковцями-правниками та пов'язані з

орендою земельних ділянок у процесі укладення, зміни чи припинення орендних відносин, адже договірне регулювання оренди земельних ділянок має свої переваги та недоліки, які потрібно систематично досліджувати, аналізувати та пропонувати шляхи їх вдосконалення.

Ключові слова: оренда землі, договір оренди землі, суборенда, земельні відносини, земельні ділянки, договірні земельні відносини, орендні земельні відносини.

Bordeniuk O.V. Land lease agreement in wartime conditions.

The scientific article is devoted to the analysis of current norms of land legislation in the field of land leases under martial law. The study analyzes the changes adopted by the legislative bodies in this area and the current problems of these relations, taking into account the special period in Ukraine, the characteristic features and signs that the land lease agreement must comply with, the essential terms of the land lease agreement, the form of the agreement and the rent.

Contractual regulation of leased land relations is a rather atypical phenomenon for the countries of the European Union and is regulated not only by the norms of land and civil legislation, but also by a special legal act, in particular: the Law of Ukraine «On Leasing Land Relations». However, contractual regulation of land lease relations is a relevant and important concept for business entities. Undoubtedly, such regulation contains its advantages and disadvantages, however, it enables business entities to develop their entrepreneurial activity in the process of production or agro-industrial activity without having any ownership rights to the land plot.

Legal regulation of land lease contracts under martial law is an important and relevant topic of

research today. After all, some changes were made to the system of land legislation to more effectively regulate the sphere of these relations in order to support the national economy. Therefore, special attention is paid to the changes made to some normative legal acts regulating leased land relations.

At the same time, a number of issues that are actively discussed and researched by legal scholars and related to the lease of land plots in the process of concluding, changing or terminating lease relationships remain open, because the contractual regulation of the lease of land plots has its advantages and disadvantages, which must be systematically researched, analyzed and propose ways of their improvement.

Key words: land lease, land lease agreement, sublease, land relations, land plots, contractual land relations, lease land relations.

Постановка проблеми. Відповідно до ст. 14 Основного закону України «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» [1].

Тому, всі землі, які знаходяться на території нашої держави складають земельний фонд України. Основні правомочності, які виникають з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками повинні здійснюватися відповідно до їхнього цільового призначення.

Актуальність обраної теми дослідження насамперед пов'язана із зміною земельного законодавства у період введення на території України воєнного стану. Адже, у процесі реалізації основних земельних прав, законодавчих нововведень у зацікавлених суб'єктів виникає багато питань. Оренда земельних ділянок не є винятком, адже головною метою земельних реформ було перебудова та вдосконалення всіх категорій земель за їхнім цільовим призначенням для забезпечення продуктивнішого використання суб'єктами земельних відносин.

Орендні відносини беруть свій початок ще з часів Руської правди, які змінювались та набували особливої популярності у часи існування та діяльності Запорізької Січі. Оренда земельних відносин постійно розвивалась за часів Російської імперії та капіталістичного періоду до наших днів. Вони постійно перебували у процесі зміни та удосконалення до сучасних вимог нинішнього покоління. Адже оренда земельних ділянок має свої особливості, які насамперед пов'язані з специфікою правового регулювання різних категорій земель, які регламентовані у низці законодавчих актів: Конституцією України, Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та ін.

У ст. 1 Закону України «Про оренду землі» визначено, що оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування

земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [2].

Відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦК України за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату [3].

Отже, орендні земельні правовідносини врегульовані нормами земельного та цивільного законодавства. Така регламентація підтверджується тим, що по-перше, орендні правовідносини є земельними, адже насамперед стосуються об'єкта правового регулювання з приводу використання землі та отримання її корисних властивостей, по-друге, з метою отримання прибутку, що входить до предмету цивільного права.

Варто зазначити, що об'єктами земельних відносин можуть бути земельні ділянки, які знаходяться у приватній власності фізичних чи юридичних осіб, а також землі, що належать до комунальної чи державної форми власності.

Відсутність чіткої приналежності договору оренди землі до однієї галузі права є актуальним питанням дискусій науковців-правників та стали основою для дослідження останніми даної проблематики, зокрема: А.Г. Брунь, І.В. Борщевського, В.А. Васильєвої, В.В. Вилегжаніної, О.А. Вівчаренка, О.В. Глотової, О.В. Дзери, І.Р. Калаура, Н.С. Кузнецової, Н.В. Ільницької, В.В. Луця, А.М. Мірошниченка, В.В. Носіка, В.Я. Романіва, В.І. Семчика, Ж.Л. Чорної, Є.О. Харитонова, Я.М. Шевченко та інших.

Досліджуючи договірні відносини у даній сфері, А.Г. Брунь зазначає, що договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є цивільно-правовим різновидом договору майнового найму, виділяє такі його характерні риси: 1) договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є підприємницьким договором; 2) суб'єктами договору (орендарем) можуть бути особи, які є суб'єктами підприємницької діяльності та мають досвід роботи у сільському господарстві; 3) спеціальний предмет - земельна ділянка, яка може бути використана тільки за цільовим призначенням; 4) державна реєстрація договору; 5) ефективне використання земельної ділянки є зобов'язанням орендаря [4, с. 15].

В.І. Андрейцев зазначає, що договір оренди земельної ділянки є „угодою, за якою орендодавець передає за плату на певний строк конкретні природні ресурси (їх частину), а орендар зобов'язаний тимчасово користуватися ними, сплачувати орендну плату, виконувати інші умови договору» [5, с. 83].

На думку М.В. Шульги, договір оренди земельної ділянки - це юридично оформлена у встановленому законом порядку двостороння угода, за якою орендодавець передає орендареві земель-

ну ділянку у тимчасове оплатне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки і спрямовані на забезпечення відповідного виду діяльності за умови раціональності землекористування і охорони земель як з боку орендаря, так і з боку держави, та на інших погоджених умовах [6, с. 138].

Деякі автори, зокрема: Ю.Г. Басін, А.Г. Брунь, В.С. Мартем'янов стверджують, що договір оренди земельної ділянки є цивільно-правовим договором, різновидом договору майнового найму, обґрунтовуючи це тим, що законом дозволено короткострокове користування природними ресурсами, що характерно для майнового найму [7, с. 56; 8, с. 133; 9, с. 245; 10, с. 17].

У свою чергу, Н.В. Ільків заперечує таку позицію, виходячи з того, що хоча аналіз чинного земельного законодавства передбачає довгостроковий характер договору оренди земельної ділянки (максимальний термін не може перевищувати 50 років), але поряд з цим із змісту ст. 763 ЦК України випливає, що за загальним правилом для найму (оренди) майна граничного строку не встановлено [11, с. 16].

Отже, зазначені дефініції досить відрізняються між собою. Проте, на наше переконання, оренда земельних відносин передусім є цивільно-правовим інститутом, адже: по перше, метою сторін при укладанні договору оренди є отримання прибутку чи задоволення інших майнових потреб; по друге, земельні ділянки є об'єктами цивільних прав. Тому, на підставі вище зазначеного, можна констатувати, що договір оренди землі – це двосторонній правочин, за яким одна сторона зобов'язується передати земельну ділянку в тимчасове користування другій стороні за конкретно визначеною ціною та на визначений строк.

На підставі проаналізованих положень законодавства та думок вчених-правників, можна виокремити наступні характерні ознаки договору оренди земельних ділянок:

предметом договору завжди виступатиме земельна ділянка;

використання земельної ділянки можливе лише за її цільовим призначенням;

договір оренди землі є двостороннім, оскільки і орендар і орендодавець мають взаємні права та обов'язки;

даний договір є строковим, адже нормами законодавства визначені чіткі строки та терміни оренди земельних ділянок;

він є оплатним, адже Законом України «Про оренду землі» регламентовано оплатність таких відносин;

договір оренди земельних ділянок укладається у письмовій формі, підлягає обов'язковій державній реєстрації та може бути нотаріально посвідчим за угодою сторін.

Ми погоджуємось, із думкою Р.М. Гнідана, який визначає, що спеціальними ознаками договору оренди землі є:

1) особливий предмет – земельна ділянка;

2) міжгалузевий характер правового регулювання (нормами цивільного, земельного та частково податкового права);

3) використання земельної ділянки виключно у відповідності з її цільовим призначенням;

4) встановлення мінімального строку оренди для певних категорій земель;

5) можливість відчуження права оренди земельної ділянки;

6) необхідність дотримання спеціальної процедури - державної реєстрації права оренди земельної ділянки [12, с. 60-61].

Концепція укладення договорів оренди земельних ділянок нині широко використовується у сучасному суспільстві. Всебічне врегулювання договору оренди землі має відповідати поставленій сторонами такого договору меті та не порушувати цільового призначення земельної ділянки. Тому, розглянувши законодавче визначення договору оренди земельної ділянки та науковий аналіз вчених-правників, варто зупинитись на розгляді характерних рис та особливостей основних елементів договору оренди землі.

Першою особливістю є підстави укладення договору оренди земельних ділянок. Зокрема, законодавством регламентовано, що останній укладається з наступних підстав: щодо земель приватної власності – за згодою орендодавця та особи, яка вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку; щодо земель державної або комунальної власності – на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, або за результатами земельних торгів; на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування [2].

Зміни, які були внесені в норми земельного законодавства в умовах воєнного стану не змінили порядок укладення договору оренди землі, останні зміни були здійснені у 2021 році й стосувались земельних торгів.

Наступною є визначення істотних умов договору, якими є об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); дата укладення та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату [2].

Водночас, законодавством визначено, що даний перелік істотних умов не є вичерпним, а також останні мають свої особливості, зокрема: договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності - земельних

ділянок, що перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування); у разі укладення договору оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, у такому договорі зазначається договір, взамін якого він укладений; договір оренди земельної ділянки під позахисною лісовою смугою має також містити умови щодо утримання та збереження таких смуг і забезпечення виконання ними функції агролісотехнічної меліорації; у договорі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом також зазначаються: розмір орендної плати за водний об'єкт; об'єм та площа водного об'єкта (водного простору), у тому числі рибогосподарської технологічної водойми; перелік гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових переходів, а також інших об'єктів інфраструктури, розташованих на земельній ділянці (за наявності), їх характеристики та стан; зобов'язання орендаря щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування [2].

Третьою рисою є форма договору оренди землі, який укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом [2].

Загальноприйнятною умовою є укладання договору оренди землі за Типовим договором оренди землі, форма якого визначена у Законі України «Про оренду землі». Слід зазначити, що для певних суб'єктів використання такої форми є обов'язковою, у той час для інших має рекомендаційний характер.

Четверта особливість полягає у орендній платі – розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України) [2]. Орендна плата зазвичай здійснюється у грошовій формі, проте вона може здійснюватися і в іншій формі за домовленістю сторін договору оренди. Однак, нормами законодавства визначено граничні межі орендної плати щодо деяких категорій земель.

Остання особливість стосується зміни умов договору, здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку [2].

Проте, у судовій практиці існують прецедентні випадки односторонньої відмови від договору оренди, про що заздалегідь зазначається в договорі у випадках порушення істотних умов останнього.

Підсумовуючи вище сказане, варто зазначити, що правова регламентація договору оренди землі залишається без змін та діє на тих же підставах та умовах як і до введення воєнного стану в Україні. Проте, зміни, які були введені щодо орендних земельних відносин лише частково стосуються орендних земельних відносин.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 р. визначено особливості регулювання земельних відносин на час дії воєнного стану, серед яких, є ті, які стосуються оренди землі, зокрема:

Договори оренди землі, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення: а) державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування; б) приватної власності;

Передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) здійснюється умовах, встановлених цим вище зазначеним законом:

Земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності не проводяться;

Землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емфітевзису, можуть передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

Орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням [13].

Висновки. Отже, договір оренди землі є двостороннім правочином, за яким одна сторона передає у користування земельну ділянку відповідно до цільового призначення іншій стороні за відповідну плату (орендна плата) та на визначений (встановлений у договорі) термін. Він вважається чинним з моменту його підписання.

Проаналізовані норми законодавства дозволили виокремити характерні риси договору оренди землі, зокрема: 1) укладення договору; 2) істотні умови договору; 3) форма договору; 4) орендна плата; 5) зміни умов договору.

Внесені зміни на період воєнного стану, стосувались лише процедури поновлення договорів оренди та суборенди, за якими останні автоматично поновлювались на один рік.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України від 08.06.1996 р. Відомості Верховної Ради України, 1996, № 30, ст. 141.
2. Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998. Відомості Верховної Ради України, 1998, № 46-47, ст. 280.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003. Відомості Верховної Ради України, 2003, №№ 40–44, ст. 356.
4. Брунь А.Г. Генезис і поняття договору оренди земельної ділянки. Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ. 2003. Вип. 22. С. 356–363.
5. Андрейцев В.І. Екологічне право. Загальна частина: Курс лекцій в схемах. К.: Вентурі, 1996. 208 с.
6. Земельне право України: підручник. М.В. Шульга, Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін. К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
7. Басин Ю. Г. Некоторые существенные особенности аренды государственного имущества. Сов. государство и право. 1990. № 5. С. 55–60. URL: <https://www.disserscat.com/content/izmenenie-i-rastorzhenie-dogovora-arendy>.
8. Мартемьянов В.С. Хозяйственное право. Общие положения: Курс лекций: в 2 т. М., 1994. Т. 2. 324 с. URL: <https://lawbook.online/page/martemuch/ist/ist-2--idz-ax228.html>.
9. Кулинич П. Договір оренди землі. Юридична енциклопедія / під ред. Ю.С. Шемшученка. 1-е вид. К.: Укр. енциклопедія, 1999. Т. 2. 744 с.
10. Берлин А., Резников Л. Аренда в отношениях социалистической собственности. Вопросы экономики. 1989. № 11. С. 17–19. URL: <https://www.disserscat.com/content/arendnye-i-podryadnye-otnosheniya-v-apk-voprosy-teorii-i-organizatsionnyi-aspekt>.
11. Ільків Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: монографія. Львів: Львівський держ. ун-т внутрішніх справ, 2008. 296 с. URL: <https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/205/1/Ilikiv%20monograf.pdf>.
12. Гнідан Р.М. Оренда земельних відносин. URL: https://svr.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/5/2018/02/dis_Hnidan.pdf.
13. Гнідан Р.М. Оренда земельних відносин. URL: https://svr.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/5/2018/02/dis_Hnidan.pdf.
14. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>.