

**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ВНУТРІШНІХ СПРАВ**

ВИЛЕГЖАНІНА ВІКТОРІЯ ВАЛЕРІЇВНА

УДК 347.453

**ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ
ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

**Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата
юридичних наук**

Київ – 2018

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Національній академії внутрішніх справ,
Міністерство внутрішніх справ України.

Науковий керівник

кандидат юридичних наук, доцент

Устименко Тетяна Петрівна,

Національна академія внутрішніх справ,

професор кафедри цивільного права і процесу

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор,

член-кореспондент НАПрН України

Галянтич Микола Костянтинович,

Науково-дослідний інститут приватного права і

підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака

Національної академії правових наук України,

заступник директора з наукової роботи

кандидат юридичних наук, доцент

Федосєєва Тетяна Романівна,

Національний університет

«Києво-Могилянська академія»,

доцент кафедри приватного права

Захист відбудеться «__» березня 2018 р. о «14» годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.007.04 в Національній академії внутрішніх справ за адресою: ДП-680, м. Київ, пл. Солом'янська, 1.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національної академії внутрішніх справ за адресою: ДП-680, м. Київ, пл. Солом'янська, 1.

Автореферат розісланий «__» лютого 2018 р.

Вчений секретар

спеціалізованої вченої ради

С. А. Пилипенко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Відповідно до ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Специфічним різновидом права землекористування і однією з важливих правових форм використання землі в сучасних умовах є оренда землі – засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Аналіз правозастосовної практики свідчить про те, що на сьогодні укладення договору найму (оренди) земельної ділянки є найпоширенішою підставою виникнення зобов'язання з передачі земельної ділянки у тимчасове користування.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Цивільним кодексом України (далі – ЦК України), Земельним кодексом України (далі – ЗК України), Законом України «Про оренду землі», іншими законами України та підзаконними нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

З огляду на важливість оптимізації правового регулювання інституту оренди землі останній постійно знаходився у полі зору науковців. Правову природу договору найму (оренди) земельної ділянки досліджували Н. М. Бойко, А. Г. Брунь, М. І. Брагінський, В. А. Васильєва, В. В. Вітрянський, М. К. Галянтич, О. В. Дзера, Н. В. Ільків, І. Р. Калаур, В. М. Коссак, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць, Р. А. Майданик, Є. О. Мічурин, О. В. Назаренко, О. О. Погрібний, В. Я. Романів, І. В. Спасибо-Фатєєва та інші.

Водночас, необхідно звернути увагу на те, що наявні на сьогодні наукові дослідження навколо обраної теми присвячені або проблемі найму (оренди) землі як інституту земельного, аграрного або екологічного права, або найм (оренда) земельної ділянки розглядається в контексті загальних положень цивільно-правового договору як підстави виникнення, зміни чи припинення відповідних правовідносин. Відтак, на сьогодні недослідженою залишилася низка питань, пов'язаних із визначенням юридичної природи та змісту договору найму (оренди) земельної ділянки у контексті його цивільно-правового регулювання.

Враховуючи відсутність наукових досліджень договору найму (оренди) земельної ділянки у контексті доктрини цивільного права, а також зважаючи на недосконалість законодавчої конструкції інституту оренди землі, що зумовлено наявністю колізій та прогалин у правовій регламентації порядку укладення, виконання та припинення договору найму (оренди) земельної ділянки у цивільному законодавстві України, дослідження проблематики цивільно-правового регулювання даного договору як підстави виникнення відповідних правовідносин є актуальним та перспективним напрямом наукового пошуку.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконано відповідно до Переліку пріоритетних

напрямів наукового забезпечення діяльності органів внутрішніх справ України на період 2010–2014 рр., затвердженого наказом МВС 29 липня 2010 р. № 347, основних напрямів наукових досліджень Національної академії внутрішніх справ на 2014–2017 рр. (у межах п. 1.2.6 «Актуальні проблеми цивільного права в умовах реформування цивільного законодавства»), передбачено річними планами науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт Національної академії внутрішніх справ на 2012–2017 рр.

Мета і задачі дослідження. *Метою* дисертаційної роботи є вирішення теоретичних та практичних проблем цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, а також вироблення на цій підставі науково обґрунтованих пропозицій, спрямованих на удосконалення цивільного законодавства України у сфері досліджуваних відносин.

Для реалізації зазначеної мети автором були поставлені наступні *задачі*:

- визначити стан наукової розробки проблеми правового регулювання найму (оренди) землі та методологію проведення відповідного дослідження;
- простежити генезис цивільного законодавства України, що регулює договір найму (оренди) земельної ділянки;
- сформулювати поняття та виокремити ознаки договору найму (оренди) земельної ділянки;
- визначити цивільно-правовий статус сторін договору найму (оренди) земельної ділянки;
- охарактеризувати істотні умови договору найму (оренди) земельної ділянки;
- розкрити порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки;
- сформулювати поняття та визначити підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки;
- виокремити правові наслідки припинення договору найму (оренди) земельної ділянки;
- розробити науково обґрунтовані пропозиції щодо вдосконалення законодавства України у сфері цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають у зв'язку з укладенням, виконанням та припиненням договору найму (оренди) земельної ділянки.

Предметом дослідження є цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки.

Методи дослідження. Відповідно до поставлених мети і задач основою методології дослідження стали загальнонаукові та спеціальні методи пізнання правових явищ. Зокрема, за допомогою діалектичного методу визначено стан наукової розробки та методологію дослідження проблеми правового регулювання оренди землі (*підрозділ 1.1*). Історико-правовий метод застосовувався при дослідженні генезису цивільного законодавства, що регулює договір найму (оренди) земельної ділянки (*підрозділ 1.2*). Логіко-семантичний метод застосовувався для виявлення загального та особливого в цивільно-правовому

регулюванні договору найму (оренди) земельної ділянки у вітчизняному та зарубіжному цивільному законодавстві, а також при порівнянні наукових поглядів з окресленої проблематики (*підрозділи 1.2–1.3, 2.1–2.2*). Системно-структурний метод застосовувався при тлумаченні правових категорій, в результаті чого поглиблено та уточнено понятійно-категоріальний апарат цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки (*підрозділи 1.2–1.3, 2.1–2.2, 3.1–3.2*). Структурно-функціональний метод використовувався як універсальний засіб аргументації наукових висновків і розроблення науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення цивільного законодавства в контексті окресленої проблеми (*підрозділи 1.2–1.3, 2.1–2.2, 3.1–3.3*).

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що дисертація є комплексним науковим дослідженням цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, в результаті якого сформульовано низку нових положень, висновків і пропозицій, які мають важливе значення для розвитку юридичної науки і практики, а саме:

вперше:

- виокремлено етапи еволюції цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, серед яких: 1) зародження правового регулювання договірних відносин оренди за часів Київської Русі, що характеризувалося появою перших правових норм, які регулювали укладення договору найму (оренди) земельної ділянки, як правило, у формі натуральної ренти (IX ст. – XIII ст.); 2) правове регулювання інституту оренди землі в литовсько-польську добу та за часів Запорізької Січі, особливістю якого стала поява правових норм, що регламентували право оренди як земельних ділянок, так і розташованих на них об'єктів (водойм, сіножатей, будинків тощо) (XIII ст. – XVI ст.); 3) правове регулювання інституту оренди землі за часів перебування України у складі Російської імперії, яке характеризувалося правовою регламентацією вичерпного переліку орендодавців землі (XVI ст. – початок XX ст.); 4) становлення і розвиток цивільного законодавства УРСР, характерною особливістю якого став перехід від скасування права приватної власності на землю, і, відповідно, заборони оренди землі до правової регламентації порядку укладення договору оренди (початок XX ст. – 1991 р.); 5) становлення і розвиток цивільного законодавства України, що ознаменувалося прийняттям низки спеціальних і кодифікованих нормативно-правових актів, які здійснили комплексне правове регулювання договору найму (оренди) землі як підстави виникнення відповідних правовідносин (1991 р. – до сьогодні);

- обґрунтовано, що з метою спрощення процедури укладення договору суборенди земельної ділянки, у випадку відсутності відповідного положення у договорі оренди, має діяти презумпція згоди наймодавця (орендодавця) на укладення відповідного договору. Відтак, якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду;

- аргументовано, що земельними поліпшеннями слід вважати не конкретні об'єкти, розташовані на земельній ділянці, а також зміну якісних властивостей земельної ділянки, а виключно підвищення якісних властивостей земельної

ділянки внаслідок розміщення конкретних об'єктів, а також вчинення зазначених дій;

– доведено, що предметом договору найму (оренди) земельної ділянки є передання земельної ділянки у володіння та користування наймачу, а сама земельна ділянка є об'єктом відповідного договору;

удосконалено:

– дефініцію договору найму (оренди) земельної ділянки, за яким наймодавець (орендодавець) зобов'язаний за плату передати наймачеві (орендареві) земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а наймач (орендар) зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог закону;

– наукове положення щодо співвідношення правових категорій «оренда» та «право оренди». Обґрунтовано, що оренда є окремим інститутом цивільного права, тобто системою правових норм, які у межах єдиного предмету і методу правового регулювання регламентують певну групу суспільних відносин. Водночас, право оренди є суб'єктивним цивільним правом, що складається із тріади визначених законом правомочностей;

– висновок про те, що характерними ознаками договору найму (оренди) земельної ділянки є: а) передача орендареві права володіння й користування земельною ділянкою; б) платність володіння та користування землею (у формі орендної плати); в) строковість володіння й користування земельною ділянкою; г) наявність спеціальної мети використання земельної ділянки – відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства;

– наукове судження щодо класифікації істотних умов договору найму (оренди) земельної ділянки, якими є: 1) умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування, розмір та цільове призначення земельної ділянки); 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; термін передачі об'єкта оренди у володіння та користування; 2) умова про предмет договору (передання земельної ділянки у володіння та користування наймачу); 3) інші умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди;

дістало подальший розвиток:

– наукове положення про те, що право оренди земельної ділянки – це вид та міра можливої поведінки управомоченого суб'єкта, яка включає: а) правомочність володіння і користування земельною ділянкою, яка необхідна орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності; б) правомочність вимагати від зобов'язаного суб'єкта виконання покладених на нього обов'язків; в) правомочність звернутися за захистом свого права до відповідних органів;

– висновок про те, що землекористувачу належить право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, а також на вироблену продукцію навіть у випадку сплати орендної плати в натуральній формі продукцією нового врожаю;

– наукове судження про те, що невід’ємною ознакою земельної ділянки як об’єкту договору найму (оренди) є правовий режим використання її за цільовим призначенням.

На підставі проведеного дослідження розроблено низку пропозицій щодо оптимізації цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, а саме пропонується викласти у новій редакції: ч. 1 ст. 79, п. «в» ч. 1 ст. 96 ЗК України, ч. 1 ст. 1 Закону України «Про оцінку земель», ч. 1 ст. 8, ст. 13, ч. 1 ст. 15, ст. 21, абзац 1 ч. 2 ст. 25, абзац 8 ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі», ч. 1 ст. 792 ЦК України, п. 14.1.75 ч. 1 ст. 14 ПК України.

Практичне значення одержаних результатів полягає у використанні та можливості використання розроблених пропозицій та висновків у:

– *науково-дослідній роботі* – під час проведення подальших наукових досліджень у галузі цивільного права (акт впровадження Національної академії внутрішніх справ від 04 вересня 2017 року);

– *законотворчій діяльності* – в процесі удосконалення цивільного законодавства України, яке регулює договір найму (оренди) земельної ділянки;

– *правозастосовній діяльності* – при розгляді цивільних справ, що виникають із договірних відносин найму (оренди) земельної ділянки, розробленні проектів постанов Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, а також під час підготовки науково-практичних коментарів до ЦК України (акт впровадження Новоград-Волинського міськрайонного суду Житомирської області від 24 березня 2017 року);

– *освітньому процесі* – при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право та процес», «Земельне право» та відповідних спецкурсів; при підготовці підручників і навчальних посібників, а також навчально-методичних матеріалів з указаних дисциплін (акт впровадження Національної академії внутрішніх справ від 04 вересня 2017 року).

Апробація результатів дослідження. Результати дисертаційного дослідження були оприлюднені на шести науково-практичних конференціях, а саме: всеукраїнській науково-практичній конференції «Вплив сучасної юридичної науки на політичні й соціально-економічні процеси в Україні» (м. Одеса, 24 жовтня 2014 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Правові системи суспільства: сучасні проблеми та перспективи розвитку» (м. Львів, 24–25 жовтня 2014 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Особливості нормотворчих процесів в умовах адаптації законодавства України до вимог Європейського Союзу» (м. Херсон, 5–6 червня 2015 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Чинники розвитку юридичних наук у ХХІ столітті» (м. Дніпропетровськ, 6–7 листопада 2015 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Держава і право: проблеми становлення і стратегія розвитку» (м. Ужгород, 25–26 грудня 2015 р.); міжнародній науково-практичній конференції «Державне регулювання суспільних відносин: розвиток законодавства та проблеми правозастосування» (м. Київ, 8–9 липня 2016 р.).

Публікації. Основні положення та висновки дисертації викладені в 12 публікаціях, у тому числі в чотирьох статтях у наукових фахових виданнях

України, двох статтях у наукових фахових виданнях іншої держави, шести тезах виступів на всеукраїнській та міжнародних науково-практичних конференціях.

Структура дисертації. Дисертація складається із анотації державною та англійською мовами, списку публікацій здобувача за темою дисертації, вступу, трьох розділів, що містять вісім підрозділів, висновків, списку використаних джерел (240 найменувань на 25 сторінках) та двох додатків (на трьох сторінках). Загальний обсяг дисертації становить 200 сторінок, із них основного тексту – 172 сторінки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** наведено обґрунтування вибору теми дослідження, відображено зв'язок дисертаційного дослідження з науковими програмами, планами, темами, грантами, визначено мету, завдання, об'єкт, предмет та методи дисертаційного дослідження. Відповідно до результатів дослідження висвітлено основні положення наукової новизни, практичне значення отриманих результатів, їх апробацію, публікації за темою дисертації.

Розділ 1 «Теоретико-правові та методологічні засади дослідження договору найму (оренди) земельної ділянки» складається з трьох підрозділів, у яких визначається стан наукової розробки та методологія дослідження проблеми правового регулювання найму (оренди) землі, простежується генезис цивільного законодавства України, що регулює договір найму (оренди) земельної ділянки, формулюється поняття та окреслюються ознаки договору найму (оренди) земельної ділянки.

У *підрозділі 1.1 «Стан наукової розробки та методологія дослідження проблеми правового регулювання найму (оренди) землі»* зазначено, що проведений аналіз стану наукової розробки проблеми правового регулювання найму (оренди) земельної ділянки свідчить про те, що наявні на сьогодні наукові дослідження даної проблематики присвячені або проблемі найму (оренди) землі як інституту земельного, аграрного або екологічного права (А. Г. Брунь, С. В. Гринько, А. Є. Данкевич, Н. В. Ільків, В. В. Носік, О. В. Назаренко, О. О. Погрібний, М. В. Шульга та ін.), або найм (оренда) земельної ділянки розглядається в контексті загальних положень цивільно-правового договору як підстави виникнення, зміни чи припинення відповідних правовідносин (А. М. Блащук, С. О. Бородовський, О. І. Міхно, Н. М. Процьків, В. Я. Романів та ін.). Виходячи з викладеного, можна стверджувати, що на сьогодні недослідженою залишилася низка проблем, пов'язаних із визначенням юридичної природи та змісту договору найму (оренди) земельної ділянки у контексті його цивільно-правового регулювання.

Мета і задачі дисертаційної роботи зумовили використання традиційної системи підходів і методів правових досліджень, серед яких: діалектичний, історико-правовий, логіко-семантичний, системно-структурний, структурно-функціональний методи. Всі методи, що були використані у процесі дослідження цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, перебувають у взаємозв'язку, доповнюють один одного і застосовувалися

комплексно з метою забезпечення об'єктивності та достовірності отриманих результатів.

У підрозділі 1.2 «Генезис цивільного законодавства України, що регулює договір найму (оренди) земельної ділянки» встановлено, що цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки у своїй еволюції пройшло такі етапи: 1) зародження правового регулювання договірних відносин оренди за часів Київської Русі, що характеризувалося появою перших правових норм, які регулювали укладення договору найму (оренди) земельної ділянки, як правило, у формі натуральної ренти (IX ст. – XIII ст.); 2) правове регулювання інституту оренди землі в литовсько-польську добу та за часів Запорізької Січі, особливістю якого стала поява правових норм, що регламентували право оренди як земельних ділянок, так і розташованих на них об'єктів (водойм, сіножатей, будинків тощо) (XIII ст. – XVI ст.); 3) правове регулювання інституту оренди землі за часів перебування України у складі Російської імперії, яке характеризувалося правовою регламентацією вичерпного переліку орендодавців землі (XVI ст. – початок XX ст.); 4) становлення і розвиток цивільного законодавства УРСР, характерною особливістю якого став перехід від скасування права приватної власності на землю, і, відповідно, заборони оренди землі до правової регламентації порядку укладення договору оренди (початок XX ст. – 1991 р.); 5) становлення і розвиток цивільного законодавства України, що характеризувалося прийняттям низки спеціальних і кодифікованих нормативно-правових актів, які здійснили комплексне правове регулювання договору найму (оренди) землі як підстави виникнення відповідних правовідносин (1991 р. – до сьогодні).

Підрозділ 1.3 «Поняття та ознаки договору найму (оренди) земельної ділянки» присвячений виокремленню ознак та формулюванню дефініції договору найму (оренди) земельної ділянки.

Договір найму (оренди) земельної ділянки визначено як договір, за яким наймодавець (орендодавець) зобов'язаний за плату передати наймачеві (орендареві) земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а наймач (орендар) зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог закону.

Договір найму (оренди) земельної ділянки є двостороннім, консенсуальним, строковим та оплатним.

Характерними ознаками договору найму (оренди) земельної ділянки є: а) передача орендареві права володіння й користування земельною ділянкою; б) платність володіння та користування землею (у формі орендної плати); в) строковість володіння й користування земельною ділянкою; г) наявність спеціальної мети використання земельної ділянки – відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Акцентовано увагу на тому, що зміст правових категорій «оренда» та «право оренди» є різним: оренда є окремим інститутом цивільного права, тобто системою правових норм, які у межах єдиного предмету і методу правового регулювання регламентують певну групу суспільних відносин; право оренди – це

суб'єктивне цивільне право, що складається із тріади визначених законом правомочностей.

Відповідно, право оренди земельної ділянки визначено як вид та міру можливої поведінки уповноваженого суб'єкта, яка включає: а) правомочність володіння і користування земельною ділянкою, яка необхідна орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності; б) правомочність вимагати від зобов'язаного суб'єкта виконання покладених на нього обов'язків; в) правомочність звернутися за захистом свого права до відповідних органів.

Водночас, оренда землі у розумінні ст. 1 Закону України «Про оренду землі» є системою правових норм, що регулюють суспільні відносини, які виникають у зв'язку із укладенням договору щодо строкового платного володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (договору найму (оренди)).

Розділ 2 «Зміст договору найму (оренди) земельної ділянки» складається з двох підрозділів, у яких визначається цивільно-правовий статус сторін договору найму (оренди) земельної ділянки, а також надається характеристика істотним умовам відповідного договору.

У підрозділі 2.1 «*Цивільно-правовий статус сторін договору найму (оренди) земельної ділянки*» визначено, що правовий статус наймодавця (орендодавця) та наймача (орендаря) за договором найму (оренди) земельної ділянки є сукупністю закріплених у законодавстві прав, обов'язків та інтересів відповідних суб'єктів цивільних правовідносин.

У контексті обов'язку наймодавця (орендодавця) відшкодувати наймачу (орендарю) капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця за договором найму (оренди) земельної ділянки, аргументовано, що земельними поліпшеннями слід вважати не конкретні об'єкти, розташовані на земельній ділянці, а також зміну якісних властивостей земельної ділянки, а виключно підвищення якісних властивостей земельної ділянки внаслідок розміщення конкретних об'єктів, а також вчинення зазначених дій.

Встановлено, що можливість самотійного господарювання на землі може реалізуватися лише шляхом використання земельної ділянки за цільовим призначенням із дотриманням обмежень та обтяжень прав на землю, умов надання ділянки у користування. Право землекористувача самотійно господарювати на землі є його законним правом, яке не тільки допускає, але й забороняє власнику земельної ділянки, чи іншим особам, в тому числі і посадовим особам органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, втручатися в діяльність землекористувачів. Разом з тим, таке втручання, і при тому на правовій основі, може мати місце, якщо землекористувач здійснює господарювання на земельній ділянці не у відповідності із встановленими правилами та нормами, які регламентують використання та охорону земель.

Обґрунтовано, що землекористувачу належить право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, а також на вироблену

продукцію навіть у випадку сплати орендної плати в натуральній формі продукцією нового врожаю.

На підставі аналізу цивільного законодавства України, яке регулює договір найму (оренди) земельної ділянки, зроблено висновок про те, що з метою спрощення процедури укладення договору суборенди земельної ділянки, у випадку відсутності відповідного положення у договорі оренди, має діяти презумпція згоди наймодавця (орендодавця) на укладення відповідного договору. Відтак, якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Підрозділ 2.2 «Істотні умови договору найму (оренди) земельної ділянки» присвячено виокремленню та аналізу істотних умов договору найму (оренди) земельної ділянки.

Визначено, що сторони договору найму (оренди) земельної ділянки мають дійти згоди щодо трьох груп істотних умов:

- умов, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування, розмір та цільове призначення земельної ділянки); 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; термін передачі об'єкта оренди у володіння та користування;
- умов про предмет договору (передання земельної ділянки у володіння та користування наймачу);
- інших умов, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Доведено, що предметом договору найму (оренди) земельної ділянки є передання земельної ділянки у володіння та користування наймачу, а сама земельна ділянка є об'єктом відповідного договору.

Встановлено, що ознаками земельної ділянки як об'єкта договору найму (оренди) є: а) частина земної поверхні, до складу якої, за загальним правилом, не входять інші природні ресурси, а також будівлі і споруди, що можуть бути на ній розташовані; б) частина земної поверхні, яка відмежована від решти земної поверхні з визначеними у встановленому порядку межами; в) частина земної поверхні з певним місцем розташування; г) частина земної поверхні з певним правовим режимом, що передбачає, у тому числі, використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

Зроблено висновок щодо співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка», а саме: поняття «земля» включає в себе таку ознаку, як диференціація на окремі частини, під якими і маються на увазі земельні ділянки. Таким чином, ці поняття різняться за обсягом: поняття «земельна ділянка» співвідноситься з поняттям «земля» як частина до цілого, що обумовлює характер юридичних ознак кожної з цих категорій.

Розділ 3 «Укладення та припинення договору найму (оренди) земельної ділянки» складається з трьох підрозділів, у межах яких досліджується порядок

укладення та припинення договору найму (оренди) земельної ділянки, а також відповідні правові наслідки.

У підрозділі 3.1 *«Порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки»* порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки диференційовано на такі етапи: 1) досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору в належній формі; 2) момент підписання цивільно-правового договору; 3) нотаріальне посвідчення (за бажанням однієї із сторін); 4) державна реєстрація права оренди земельної ділянки.

Акцентовано увагу на тому, що необхідною умовою укладення договору найму (оренди) земельної ділянки, яка перебуває у державній або комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу про надання земельної ділянки. Водночас зобов'язання цього органу в судовому порядку укласти такий договір за відсутності зазначеного рішення є неможливим (крім випадку, передбаченого ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України), оскільки це порушувало б його передбачену Конституцією України виключну компетенцію.

Аргументовано, що відносини, які складаються під час проведення державної реєстрації права оренди землі, як і сам акт державної реєстрації, носять як публічно-правовий, так і цивільно-правовий характер.

Виокремлено особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, як-от: а) рішення органу місцевого самоврядування про передачу в оренду земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, може прийматися і у разі відсутності державної реєстрації права власності територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав; б) державна реєстрація права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та передана в управління, проводиться у спеціальному розділі Державного реєстру прав без державної реєстрації права власності за особою, яка управляє спадщиною, крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано у Державному реєстрі прав; в) під час державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за спадкоємцем або територіальною громадою записи про обтяження переносяться до відповідної частини відкритого розділу Державного реєстру прав.

У підрозділі 3.2 *«Поняття та підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки»* встановлено, що співвідношення правових категорій «припинення зобов'язання», «розірвання договору» і «припинення договору» полягає у тому, що: а) договір є підставою виникнення зобов'язання; б) розірвання і припинення договору, відповідно, є підставою для розірвання і припинення зобов'язання; в) припинення договору означає припинення цивільних прав та обов'язків з підстав, передбачених законом, у тому числі шляхом його розірвання, яким є припинення договору за ініціативою однієї або обох сторін; г) припинення (розірвання) договору є підставою для припинення відповідного зобов'язання.

Припинення договору найму (оренди) земельної ділянки визначено як припинення цивільного правовідношення (цивільних прав та обов'язків) щодо

володіння та користування земельною ділянкою з підстав, передбачених законом, у тому числі за ініціативою обох або однієї із сторін.

Підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки класифіковано на загальні та спеціальні.

Виокремлено підстави переходу права на оренду земельної ділянки, якими є:

1) смерть фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди. У такому випадку правонаступниками орендаря є його спадкоємці, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців – особи, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та Закону України «Про оренду землі»;

2) засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду. У такому випадку правонаступниками орендаря є один із членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких – особи, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та Закону України «Про оренду землі»;

3) перехід до особи права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

У підрозділі 3.3 «Правові наслідки припинення договору найму (оренди) земельної ділянки» визначено, що припинення договору найму (оренди) земельної ділянки тягне як загальні правові наслідки, характерні для припинення договірних правовідносин, так і спеціальні правові наслідки, які законодавець встановив тільки як наслідки припинення договору найму (оренди) земельної ділянки.

Загальними правовими наслідками припинення договору найму (оренди) земельної ділянки є:

1) припинення зобов'язань між сторонами. У разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються з моменту досягнення домовленості про розірвання договору, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни. Якщо договір розривається у судовому порядку, зобов'язання припиняється з моменту набрання рішенням суду про розірвання договору законної сили;

2) сторони не мають права вимагати повернення того, що було виконане ними за зобов'язанням до моменту розірвання договору, якщо інше не встановлено договором або законом;

3) якщо договір розірваний у зв'язку з істотним порушенням договору однією із сторін, друга сторона може вимагати відшкодування збитків, завданих зміною або розірванням договору.

Спеціальні правові наслідки припинення договору найму (оренди) земельної ділянки полягають у тому, що:

1) у разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. При цьому орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця (ч. 1 ст. 34 Закону України «Про оренду землі»);

2) у разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки (ч. 2 ст. 34 Закону України «Про оренду землі»);

3) у разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення – за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань (ч. 2 ст. 32 Закону України «Про оренду землі»);

4) у разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншої сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону (ч. 3 ст. 32 Закону України «Про оренду землі»);

5) у разі розірвання договору оренди земельної ділянки у зв'язку із прийняттям рішення про надання її для суспільних потреб здійснюється повне відшкодування орендарю і третім особам збитків, спричинених цим, зокрема витрат, пов'язаних з виділенням частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку та укладенням нового договору оренди (ч. 5 ст. 32-1 Закону України «Про оренду землі»).

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукового завдання, що полягає у всебічному дослідженні цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки. Проведене дослідження дало можливість сформулювати пропозиції, спрямовані на удосконалення цивільного законодавства.

Найбільш вагомими науковими результатами роботи є такі положення.

1. Етапами еволюції цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки є: 1) зародження правового регулювання договірних відносин оренди за часів Київської Русі, що характеризувалося появою перших правових норм, які регулювали укладення договору найму (оренди) земельної ділянки, як правило, у формі натуральної ренти (IX ст. – XIII ст.); 2) правове регулювання інституту оренди землі в литовсько-польську добу та за часів Запорізької Січі, особливістю якого стала поява правових норм, що регламентували право оренди як земельних ділянок, так і розташованих на них об'єктів (водойм, сіножатей, будинків тощо) (XIII ст. – XVI ст.); 3) правове регулювання інституту оренди землі за часів перебування України у складі

Російської імперії, яке характеризувалося правовою регламентацією вичерпного переліку орендодавців землі (XVI ст. – початок XX ст.); 4) становлення і розвиток цивільного законодавства УРСР, характерною особливістю якого став перехід від скасування права приватної власності на землю, і, відповідно, заборони оренди землі до правової регламентації порядку укладення договору оренди (початок XX ст. – 1991 р.); 5) становлення і розвиток цивільного законодавства України, що характеризувалося прийняттям низки спеціальних і кодифікованих нормативно-правових актів, які здійснили комплексне правове регулювання договору найму (оренди) землі як підстави виникнення відповідних правовідносин (1991 р. – до сьогодні).

2. Право оренди земельної ділянки – це вид та міра можливої поведінки уповноваженого суб'єкта, яка включає: а) правомочність володіння і користування земельною ділянкою, яка необхідна орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності; б) правомочність вимагати від зобов'язаного суб'єкта виконання покладених на нього обов'язків; в) правомочність звернутися за захистом свого права до відповідних органів.

3. Договір найму (оренди) земельної ділянки – це договір, за яким наймодавець (орендодавець) зобов'язаний за плату передати наймачеві (орендареві) земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а наймач (орендар) зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог закону.

4. Договір найму (оренди) земельної ділянки є двостороннім, консенсуальним, строковим та оплатним.

5. Характерними ознаками договору найму (оренди) земельної ділянки є: а) передача орендареві права володіння й користування земельною ділянкою; б) платність володіння та користування землею (у формі орендної плати); в) строковість володіння й користування земельною ділянкою; г) наявність спеціальної мети використання земельної ділянки – відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

6. Правовий статус наймодавця (орендодавця) та наймача (орендаря) за договором найму (оренди) земельної ділянки є сукупністю закріплених у законодавстві прав, обов'язків та інтересів відповідних суб'єктів цивільних правовідносин.

7. Земельними поліпшеннями слід вважати не конкретні об'єкти, розташовані на земельній ділянці, а також зміну якісних властивостей земельної ділянки, а виключно підвищення якісних властивостей земельної ділянки внаслідок розміщення конкретних об'єктів, а також вчинення зазначених дій.

8. Землекористувачу належить право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, а також на вироблену продукцію навіть у випадку сплати орендної плати в натуральній формі продукцією нового врожаю.

9. З метою спрощення процедури укладення договору суборенди земельної ділянки, у випадку відсутності відповідного положення у договорі оренди, має діяти презумпція згоди наймодавця (орендодавця) на укладення відповідного договору. Відтак, якщо протягом одного місяця орендодавець не

надішле письмового заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

10. Сторони договору найму (оренди) земельної ділянки мають дійти згоди щодо трьох груп істотних умов: 1) умов, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування, розмір та цільове призначення земельної ділянки); 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; термін передачі об'єкта оренди у володіння та користування; 2) умов про предмет договору (передання земельної ділянки у володіння та користування наймачу); 3) інших умов, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

11. Предметом договору найму (оренди) земельної ділянки є передання земельної ділянки у володіння та користування наймачу, а сама земельна ділянка є об'єктом відповідного договору.

12. Основними ознаками земельної ділянки є: а) частина земної поверхні, до складу якої, за загальним правилом, не входять інші природні ресурси, а також будівлі і споруди, що можуть бути на ній розташовані; б) частина земної поверхні, яка відмежована від решти земної поверхні з визначеними у встановленому порядку межами; в) частина земної поверхні з певним місцем розташування; г) частина земної поверхні з певним правовим режимом, що передбачає, у тому числі, використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

13. Порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки поділено на такі етапи: 1) досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору в належній формі; 2) момент підписання цивільно-правового договору; 3) нотаріальне посвідчення (за бажанням однієї із сторін); 4) державна реєстрація права оренди земельної ділянки.

14. Припинення договору найму (оренди) земельної ділянки – припинення цивільного правовідношення (цивільних прав та обов'язків) щодо володіння та користування земельною ділянкою з підстав, передбачених законом, у тому числі за ініціативою обох або однієї із сторін.

15. На підставі проведеного дослідження розроблено низку пропозицій щодо оптимізації цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, а саме пропонується викласти у новій редакції:

1) абзац 1 ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»: «Орендар земельної ділянки зобов'язаний приступити до використання земельної ділянки після державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом»;

2) п. «в» ч. 1 ст. 96 ЗК України: «своєчасно сплачувати земельний податок та орендну плату, якщо інше не визначено договором між сторонами»;

3) ч. 1 ст. 1 Закону України «Про оцінку земель» і п. 14.1.75 ч. 1 ст. 14 ПК України: «Земельні поліпшення – це підвищення якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок

господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо)»;

4) ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі»: «Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду»;

5) абзац 8 ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі»: «набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці. У такому випадку новий власник житлового будинку, будівлі або споруди, що розташовані на відповідній земельній ділянці, має право вимагати від її власника переукладення договору найму (оренди) земельної ділянки»;

6) ч. 1 ст. 79 ЗК України: «Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та правовим режимом»;

7) ст. 13 Закону України «Про оренду землі» та ч. 1 ст. 792 ЦК України: «Договір найму (оренди) земельної ділянки – це договір, за яким наймодавець (орендодавець) зобов'язаний за плату передати наймачеві (орендареві) земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а наймач (орендар) зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог закону»;

8) ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі»: «Істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування, розмір та цільове призначення земельної ділянки); 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; термін передачі об'єкта оренди у володіння та користування», –

9) а також доповнити ст. 21 Закону України «Про оренду землі» правовою нормою такого змісту: «Орендар звільняється від внесення орендної плати за землю, якщо він не приступив до використання земельної ділянки з вини інших осіб. Несплата орендної плати в цьому випадку не є підставою для розірвання договору».

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

1. Вилегжаніна В. В. Поняття та юридична характеристика договору найму (оренди) земельної ділянки. *Митна справа*. 2014. № 5 (95). С. 96–103.
2. Вилегжаніна В. В. Поняття та ознаки земельної ділянки як об'єкта оренди. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія ПРАВО*. 2014. Вип. 29. Том 1. С. 129–132.
3. Вилегжаніна В. В. Сторони договору найму (оренди) земельної ділянки. *NATIONAL LAW JOURNAL: THEORY AND PRACTICE*. 2015. № 3/2 (13). С. 48–51.

4. Вилегжаніна В. В. Порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки та момент передачі об'єкта оренди. *Актуальні питання публічного та приватного права*. 2015. № 3 (11). С. 82–90.
5. Вилегжанина В. В. Понятие и основания прекращения договора найма (аренды) земельного участка. *LEGEA SI VIATA Revista stiintifico-practica*. 2015. № 11/3 (287). С. 36–40.
6. Вилегжаніна В. В. Актуальні питання передачі об'єкта оренди за договором оренди землі. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2016. № 3. С. 34–39.
7. Вилегжаніна В. В. Поняття та юридична характеристика договору найму (оренди) земельної ділянки. *Вплив сучасної юридичної науки на політичні й соціально-економічні процеси в Україні*: матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. (м. Одеса, 24 жовт. 2014 р.). Одеса: Міжн. гуманіт. універ., 2014. С. 99–101.
8. Вилегжаніна В. В. Поняття та ознаки земельної ділянки як об'єкту договору найму (оренди) земельної ділянки. *Правові системи суспільства: сучасні проблеми та перспективи розвитку*: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. (м. Львів, 24–25 жовт. 2014 р.). Львів: Західноукр. організ. «Центр правничих ініціатив», 2014. С. 76–77.
9. Вилегжаніна В. В. Сторони договору найму (оренди) земельної ділянки. *Особливості нормотворчих процесів в умовах адаптації законодавства України до вимог Європейського Союзу*: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. (м. Херсон, 5–6 черв. 2015 р.). Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2015. С. 38–41.
10. Вилегжаніна В. В. Поняття та підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки. *Чинники розвитку юридичних наук у ХХІ столітті*: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. (м. Дніпропетровськ, 6–7 лист. 2015 р.). Дніпропетровськ: ГО «Правовий світ», 2015. С. 12–15.
11. Вилегжаніна В. В. Порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки та момент передачі об'єкта оренди. *Держава і право: проблеми становлення і стратегія розвитку*: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. (м. Ужгород, 25–26 груд. 2015 р.). Ужгород: Ужгород. нац. універ., 2015. С. 67–69.
12. Вилегжаніна В. В. Актуальні питання передачі об'єкта оренди за договором оренди землі. *Державне регулювання суспільних відносин: розвиток законодавства та проблеми правозастосування*: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. (м. Київ, 8–9 лип. 2016 р.). Київ: Центр прав. наук. дослід., 2016. С. 41–44.

АНОТАЦІЯ

Вилегжаніна В. В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2018.

Дисертація є комплексним науковим дослідженням цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки. Здійснено аналіз стану наукової розробки проблеми правового регулювання найму (оренди) землі, окреслено методологію проведення відповідного дослідження, а також

простежено генезис цивільного законодавства України, що регулює договір найму (оренди) земельної ділянки. Сформульовано поняття та виокремлено ознаки договору найму (оренди) земельної ділянки. Визначено цивільно-правовий статус сторін договору найму (оренди) земельної ділянки, виокремлено та охарактеризовано істотні умови відповідного договору. Досліджено порядок укладення та припинення договору найму (оренди) земельної ділянки, а також відповідні правові наслідки. На підставі аналізу наукової доктрини та чинного цивільного законодавства України внесено пропозиції щодо вдосконалення окремих правових норм.

Ключові слова: оренда, договір, договір найму (оренди), наймодавець (орендодавець), наймач (орендар), право оренди, земельна ділянка, земля, орендна плата, реєстрація права оренди, укладення договору, припинення договору.

АННОТАЦИЯ

Вылегжанина В. В. Гражданско-правовое регулирование договора найма (аренды) земельного участка. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Национальная академия внутренних дел, Киев, 2018.

Диссертация является комплексным научным исследованием гражданско-правового регулирования договора найма (аренды) земельного участка.

Определены теоретико-правовые и методологические основы исследования гражданско-правового регулирования договора найма (аренды) земельного участка. В соответствующем контексте определено состояние научной разработки и методология исследования проблемы правового регулирования найма (аренды) земли, прослежен генезис гражданского законодательства Украины, регулирующего договор найма (аренды) земельного участка, сформулировано понятие и выделены признаки договора найма (аренды) земельного участка.

Обосновано, что аренда является отдельным институтом гражданского права, системой правовых норм, которые в рамках одного предмета и метода правового регулирования регламентируют определенную группу общественных отношений. В то же время, право аренды земельного участка определено как вид и мера возможного поведения управомоченного субъекта, которое включает: а) правомочность владения и пользования земельным участком, необходимым арендатору для осуществления предпринимательской и иной деятельности; б) правомочность требовать от обязанного субъекта исполнения возложенных на него обязанностей; в) правомочность обратиться за защитой своего права в соответствующие органы.

Договор найма (аренды) земельного участка определен как договор, по которому наймодатель (арендодатель) обязан за плату передать нанимателю (арендатору) земельный участок во владение и пользование на определенный срок, а наниматель (арендатор) обязан использовать земельный участок в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Установлено, что договор найма (аренды) земельного участка является двусторонним, консенсуальным, срочным и возмездным.

Обосновано, что правовой статус наймодателя (арендодателя) и нанимателя (арендатора) по договору найма (аренды) земельного участка представляет собой совокупность закрепленных в законодательстве прав, обязанностей и интересов соответствующих субъектов гражданских правоотношений.

Впервые предложено с целью упрощения процедуры заключения договора субаренды земельного участка установить презумпцию согласия наймодателя (арендодателя) на заключение соответствующего договора.

В контексте обязанности наймодателя (арендодателя) возместить нанимателю (арендатору) капитальные расходы, связанные с улучшением состояния объекта аренды, которое проводилось арендатором с согласия арендодателя по договору найма (аренды) земельного участка, аргументировано, что земельными улучшениями следует считать не конкретные объекты, расположенные на земельном участке, а также изменение качественных свойств земельного участка, а исключительно повышение качественных свойств земельного участка в результате размещения конкретных объектов, а также совершения указанных действий.

Существенные условия договора найма (аренды) земельного участка классифицированы на: 1) условия, которые определены законом как существенные или необходимые для договоров данного вида: объект аренды (кадастровый номер, местоположение, размер и целевое назначение земельного участка); срок действия договора аренды; арендная плата с указанием ее размера, индексации, способа и условий расчетов, сроков, порядка ее внесения и пересмотра и ответственности за ее неуплату; срок передачи объекта аренды во владение и пользование; 2) условие о предмете договора (передача земельного участка во владение и пользование нанимателю); 3) иные условия, относительно которых по заявлению хотя бы одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Прекращение договора найма (аренды) земельного участка определено как прекращение гражданского правоотношения (гражданских прав и обязанностей) по владению и пользованию земельным участком на основаниях, предусмотренных законом, в том числе по инициативе обеих или одной из сторон.

Установлено, что прекращение договора найма (аренды) земельного участка влечет как общие правовые последствия, характерные для прекращения договорных правоотношений, так и специальные правовые последствия, которые законодатель установил только как последствия прекращения договора найма (аренды) земельного участка.

В выводах обобщены результаты научного исследования, сформулированы основные понятия, теоретические и практические положения, а также изложены предложения по усовершенствованию гражданского законодательства Украины.

Ключевые слова: аренда, договор, договор найма (аренды), наймодатель (арендодатель), наниматель (арендатор), право аренды, земельный участок, земля, арендная плата, регистрация права аренды, заключение договора, прекращение договора.

SUMMARY

Vylegzhanina V. V. Civil law regulation of the land rental agreement. – On the rights of manuscript.

Thesis for the degree of Candidate of Sciences in specialty 12.00.03 – Civil Law and Civil Procedure; Family Law; International Private Law. – National Academy of Internal Affairs, Kyiv, 2018.

The thesis is a complex scientific research of civil law regulation of the land rental agreement. The analysis of the state of scientific development of the issue of the civil law regulation of the land rental agreement has been carried out, the methodology of the relevant research has been outlined and the evolution of the legal regulation of the civil law regulation of the land rental agreement of Ukraine has been traced. The notion of the land rental agreement is formulated and the characteristic features of the land rental agreement are singled out. The civil law status of the parties of the land rental agreement is determined; the essential conditions of the respective agreement are specified and described. The procedure of conclusion and termination of the land rental agreement, as well as the corresponding legal consequences, are investigated. Based on the current scientific doctrine and civil legislation of Ukraine, some proposals to improve the legal regulations have been submitted.

Keywords: rent, agreement, rental agreement, lessor, leasee, rental right, land, land plot, rent charge, registration of the rental right, conclusion of the agreement, termination of the agreement.