

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

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

ВИЛЕГЖАНІНА ВІКТОРІЯ ВАЛЕРІЇВНА

УДК 347.453

ДИСЕРТАЦІЯ

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

12.00.03 – «Цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право»
(081 – Право)

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук
(доктора філософії)

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ **В.В. Вилегжаніна**

Науковий керівник: Устименко Тетяна Петрівна, кандидат юридичних наук,
доцент

Київ – 2018

АНОТАЦІЯ

Вилегжаніна В. В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук (доктора філософії) за спеціальністю 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» (081 – Право). – Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2018.

Дисертація є комплексним науковим дослідженням цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки.

Визначено теоретико-правові та методологічні засади дослідження цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки. У відповідному контексті визначено стан наукової розробки та методологію дослідження проблеми правового регулювання найму (оренди) землі, простежено генезис цивільного законодавства України, що регулює договір найму (оренди) земельної ділянки, сформульовано поняття та виокремлено ознаки договору 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 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).

На основі аналізу юридичної природи договору найму (оренди) земельної ділянки 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.

Сформульовано 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.

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.

Встановлено, що договір найму (оренди) земельної ділянки є двостороннім, консенсуальним, строковим та оплатним.

Обґрунтовано, 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.

Істотні умови договору найму (оренди) земельної ділянки класифіковано на: 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) умову 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.

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.

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

Вперше запропоновано з метою спрощення процедури укладення договору суборенди земельної ділянки встановити презумпцію згоди наймодавця (орендодавця) на укладення відповідного договору.

Визначено співвідношення правових категорій «припинення зобов'язання», «розірвання договору» і «припинення договору», яке 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.

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 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.

Практичне значення отриманих 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; законотворчій діяльності – в процесі удосконалення цивільного законодавства України, яке регулює договір найму (оренди) земельної ділянки; правозатосовній 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 Цивільного кодексу України; 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.

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.

SUMMARY

Vylegzhanina V. V. Civil law regulation of the land rental agreement. – Qualifying paper published as manuscript.

The Thesis for the degree of Candidate of Legal Sciences (PhD) with a specialization in 12.00.03 «Civil Law and Civil Procedure; Family Law; Private International Law» (081 – Law). – National Academy of Internal Affairs, Kyiv, 2018.

The dissertation 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.

It has been established that the civil legal regulation of the land rental agreement has gone through several stages, among which it is advisable to distinguish: 1) emergence of legal regulation of the land rental agreement for the Kievskia Rus, which was characterized by the appearance of the first prescriptions that govern the land rental agreement, usually in the form of a natural rent (IX–XIII centuries); 2) legal regulation of the land rental agreement under the Lithuanian-Polish rule and in times of Zaporizhska Sich, the main feature of which consists in emergence of the prescriptions regulating the rental right and facilities located on them (ponds, meadows, houses, etc.) (XII–XVI centuries); 3) legal regulation of the institution of the rent of land during the period when Ukraine was the part of the Russian Empire, which was characterized by the legal regulation of an exhaustive list of the lessors (XVI century and the beginning of the XX century); 4) establishment and development of civil legislation of the USSR, the characteristic feature of which was the transition from the abolition of the right of

private ownership of the land, and, accordingly, the prohibition of the rent of land to legal regulation of the procedure for concluding the form of a lease agreement (the beginning of the XX century – 1991); 5) establishment and development of civil legislation of Ukraine, which was characterized by the adoption of a number of special and codified regulations that implemented a comprehensive regulation of the land rental agreement as the basis of the relevant legal relations (1991 – present time).

On the basis of the analysis of the legal nature of the land rental agreement, it is substantiated that the rent is a separate institution of civil law, a system of legal norms that, within a single subject and method of legal regulation, regulate a certain group of social relations. At the same time, the rental right is a subjective civil right, consisting of a triad of determined by law powers.

The conclusion is drawn that the characteristic features of the land rental agreement are: a) the transfer to the lessee of the right of ownership and use of land; b) payment of ownership and use of land (in the form of rent charge); c) the term of ownership and use of the land plot; d) the presence of a special purpose of the use of a land plot – in accordance with the terms of the contract and the requirements of the land legislation.

The land rental agreement is defined as a contract by which the lessor must apply for lessee a land plot in possession and use for a specified period, and the lessee must use the land plot under land rental agreement and requirements of the law.

It is determined that the land rental agreement is bilateral, consensual, term and payable.

It is proved that the legal status of lessor and the lessee under the land rental agreement are set forth in the law the rights, obligations and interests of relevant parties of civil relations.

The essential conditions of the land rental agreement are classified into: 1) the conditions established by law as essential or necessary for agreements of this type: the object of rent (cadastral number, location, size and purpose of the land

plot); the term of the land rental agreement; the rent charge with an indication of its size, indexation, method and conditions of calculations, terms, order of its introduction and review, and responsibility for its non-payment; the term for the lease to be owned and used; 2) the condition of the subject of the agreement (transfer of the land plot to the lessee's possession and use); 3) the other conditions for which at the request of at least one of the parties must be agreed.

It is proved that the subject of the land rental agreement is the transfer of the land plot to the lessee's possession and use, and the land itself is the object of the relevant contract.

It has been further developed that the legal feature of the land plot as an object of the land rental agreement is the legal regime for using it for its intended purpose.

For the first time, in order to simplify the procedure for concluding a land rental agreement, it was proposed to establish a presumption of the consent of the lessor for the conclusion of the relevant agreement.

The relationship between the legal categories of «termination of an obligation», «termination of an agreement» and «termination of an agreement» is determined: a) the agreement is the basis for the obligation; b) termination of the agreement, respectively, is the basis for the termination of the obligation; c) termination of the agreement means the termination of civil rights and obligations on the grounds provided by law, including the termination of the agreement on the initiative of one or both parties; d) termination of the agreement is the basis for termination of the corresponding obligation.

The termination of the land rental agreement is defined as the termination of civil legal relationship (civil rights and obligations) with respect to the possession and use of a land plot on the grounds provided by law, including at the initiative of either or one of the parties.

In the context of the responsibility of the lessor to compensate the lessee the capital costs associated with the improvement of the state of the leased object, which was carried out by the lessee with the consent of the lessor under the land

rental agreement, it is argued that land improvements should be considered not concrete objects located on the land plot, as well as changes in the qualitative properties of the land, but as the improvement of qualitative properties of the land due to the location of buildings, structures et.

It is established that the termination of the land rental agreement entails as general legal consequences, characteristic for termination of contractual legal relations, and special legal consequences, which the legislator has established only as consequences of termination of the land rental agreement.

The practical significance of the obtained results consists in the use and possibility of the use of the developed proposals and conclusions in: research work – in the course of carrying out further research in the field of civil law; law-making activity – in the course of improvement of civil law of Ukraine; law-enforcement activity – in the process of consideration and settlement of civil cases, as well as in the course of preparation of scientific and practical comments to the Civil Code of Ukraine; educational process – when teaching the academic discipline «Civil Law and Process», «Land Law» and the relevant special courses; in the course of preparation of research and methodology and didactic materials on the specified subjects.

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.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

в яких опубліковані основні наукові результати 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.

які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

1. 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.
2. 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.

3. 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.
4. Вилегжаніна В. В. Поняття та підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки. *Чинники розвитку юридичних наук у XXI столітті*: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. (м. Дніпропетровськ, 6–7 лист. 2015 р.). Дніпропетровськ: ГО «Правовий світ», 2015. С. 12–15.
5. 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.
6. 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.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	14
ВСТУП.....	15
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	
1.1. Стан наукової розробки та методологія дослідження проблеми правового регулювання найму (оренди) землі	24
1.2. Генезис цивільного законодавства України, що регулює договір найму (оренди) земельної ділянки	34
1.3. Поняття та ознаки договору найму (оренди) земельної ділянки	46
Висновки до розділу 1	57
РОЗДІЛ 2. ЗМІСТ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	
2.1. Цивільно-правовий статус сторін договору найму (оренди) земельної ділянки.....	61
2.2. Істотні умови договору найму (оренди) земельної ділянки	90
Висновки до розділу 2	111
РОЗДІЛ 3. УКЛАДЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	
3.1. Порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки.....	116
3.2. Поняття та підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки.....	125
3.3. Правові наслідки припинення договору найму (оренди) земельної ділянки.....	144
Висновки до розділу 3	151
ВИСНОВКИ	158
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	173
ДОДАТКИ.....	198

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

АРК	Автономна Республіка Крим
ВР	Верховна Рада
ГК	Господарський кодекс
ЗК	Земельний кодекс
КМ	Кабінет Міністрів
ПК	Податковий кодекс
СРСР	Союз Радянських Соціалістичних Республік
УРСР	Українська Радянська Соціалістична Республіка
ЦК	Цивільний кодекс

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. 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. Кузнєцова, 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, грантами. 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 завдання 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 завдання:

- 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 завдань 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 отриманих 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 отриманих 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 матеріалів дисертації. 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 XXI 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.).

Структура та обсяг 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 3 сторінках). Загальний обсяг дисертації становить 200 сторінок, із них основного тексту – 172 сторінки.

РОЗДІЛ 1.
ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ТА МЕТОДОЛОГІЧНІ
ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ)
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

1.1 Стан наукової розробки та методологія дослідження проблеми правового регулювання найму (оренди) землі

Відповідно до ст. 13 Конституції України земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу.

Серед перелічених у вказаній статті природних об'єктів чи не найголовніше місце, безумовно, посідає земля. Разом із тим, важливе вихідне значення для законодавчої регламентації оренди земель має і ст. 14 Конституції України, яка гарантує право власності на землю та проголошує її основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Це положення Основного Закону багато в чому зумовлено специфікою правового режиму землі як особливого об'єкта суспільних і правових відносин.

Варто зауважити, що важливим правовим інструментом забезпечення ринкового обігу земельних ділянок є інститут найму (оренди) землі. Сучасний етап земельної реформи в Україні характеризується прискореним розвитком земельно-орендних відносин, що обумовлено широкою доступністю оренди порівняно з можливістю набуття права власності, особливо у зв'язку з мораторієм на продаж земель сільськогосподарського призначення. Водночас, прийняття ЗК України 2001 року створило базові умови для становлення і розвитку земельних орендних відносин.

У радянський період орендні правовідносини були витиснуті із сільськогосподарської діяльності, не існувало правових норм про сільськогосподарську оренду, тому вчені-правознавці їх не досліджували. Відомі вчені в галузі сільськогосподарського (колгоспного) права М. І. Козир, А. Г. Первушин, В. К. Попов, М. А. Боровик, Ю. О. Вовк, В. С. Шелестов у своїх наукових працях щодо договірних правовідносин в сільському господарстві не приділяли уваги договору оренди. Цього не вимагала сільськогосподарська практика і теорія права [182, с. 123]. Вченими-правознавцями активно досліджувалися правові проблеми права виключної державної власності на землю, теоретичні та практичні питання права користування землею громадян та сільськогосподарських підприємств [57, с. 10].

Першою монографією, присвяченою оренді землі в Україні, стала робота професора О. О. Погрібного «Селянські господарства і оренда (організаційно-правові питання)» (1992 р.) [133]. У ній вчений дослідив орендні відносини в цілому (сутність, зміст, види, форми), а також визначив їх роль для селянських (фермерських) господарств [44, с. 143].

В подальшому проблеми правового регулювання земельних відносин досліджував М. В. Шульга, який представив на розсуд правничої громадськості свою працю «Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах» (1998 р.) [234]. У своїй роботі автор висвітлив основні тенденції розвитку земельних відносин і земельного права; співвідношення земельних інтересів, відносин, об'єктів та права; правові форми власності на землю; правові проблеми використання земель, а також гарантії здійснення земельних прав. Крім того, М. В. Шульга в ракурсі актуальних проблем земельних правовідносин розглянув питання оренди земель як «специфічної форми їхнього використання» [235, с. 130], обґрунтовано акцентуючи на екологічному аспекті даного питання.

Безпосередньо договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення став предметом наукового дослідження

А. Г. Брунь «Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення» (2003 р.) [19]. У даному контексті автором проаналізовано правові аспекти історичного розвитку правового регулювання договору оренди земельної ділянки, поняття договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, досліджені процес укладення договору оренди земельної ділянки, сторони договору оренди, предмет договору, а також виконання та припинення договору оренди земельної ділянки та відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору.

Також заслуговує на увагу праця і І. В. Борщевського «Договір найму (оренди) нерухомого майна» (2004 р.) [15], другий розділ якої присвячений дослідженню цивільно-правових аспектів договору найму (оренди) земельної ділянки.

Правовим аспектам прав на землю присвячена монографія С. В. Гринько «Правові аспекти прав на землю» (2004 р.), у якій автор розглянув поняття та ознаки реєстрації прав на землю, співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка», підходи до розуміння терміну «права на землю» та проаналізував співвідношення понять: «право на землю» та «суб'єктивне земельне право» [50, с. 7–10].

Окремі питання орендних відносин розглядаються у дослідженні А. Є. Данкевича «Розвиток орендних земельних відносин в сільському господарстві» (2005 р.) [55]. Дослідник висвітлює особливості оренди земель в агроформуваннях ринкового типу, визначає переваги, недоліки, причини та фактори, за впливу яких відбувається розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві, аналізує структурні зміни у формах власності на землю, розробляє напрямки удосконалення орендних земельних відносин та обґрунтовує методичні підходи щодо запровадження механізму застави права оренди землі.

Монографія В. В. Носіка «Право власності на землю Українського народу» (2006 р.) [124] присвячена питанню реформуванню земельних відносин в Україні. Автором системно розглянуто актуальні теоретичні і

практичні проблеми здійснення права власності на землю Українського народу відповідно до положень Конституції України. В роботі на основі глибокого доктринального аналізу методологічних засад теорії власності і права власності, узагальнення нормотворчої і правозастосовчої практики у сфері регулювання земельних відносин здійснено порівняння конституційних норм права власності на землю з нормами земельного законодавства України та країн Співдружних Незалежних Держав.

У дисертаційній роботі О. В. Назаренко «Орендні земельні відносини та механізм їх удосконалення в ринкових умовах» (2006 р.) [114] висвітлюються проблеми функціонування орендних земельних відносин та проводиться аналіз сільськогосподарського землекористування.

Необхідно звернути увагу і на монографію Л. М. Братчук «Облік орендних операцій в сільськогосподарських підприємствах» (2006 р.), у якій досліджується нормативно-правове регулювання оренди земельних часток (паїв). Зокрема, в монографії зроблено висновок про те, що цільове призначення земельної ділянки визначає вид діяльності орендаря, впливає на встановлення прав і обов'язків орендаря й орендодавця. Тому цю умову обов'язково мають врахувати суб'єкти орендних відносин при укладенні договору оренди земельних часток (паїв) [17, с. 29].

У монографії О. В. Глозової «Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні» (2008 р.) розкрито загальні питання, пов'язані з орендою земельних ділянок, історію виникнення орендних відносин та проаналізовано інститут суборенди [45, с. 172–177].

Правовим аспектам оренди сільськогосподарських земель присвячене монографічне дослідження Н. В. Ільків «Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти» (2008 р.) [80]. Автор даного дослідження виходить із загальновизнаного у юридичній літературі і законодавстві положення про те, що орендна землі являє собою окрему організаційно-правову договірну форму використання земельної ділянки, яка передбачає передачу її

власником-орендодавцем (державою, територіальною громадою, громадянином чи юридичною особою) у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі-орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької та інших видів діяльності з привласненням останнім одержаної продукції і доходів [80, с. 63]. Цілком справедливо, усвідомлюючи, що для сільськогосподарських земель як об'єкта охорони і використання характерні істотні особливості, Н. В. Ільків пропонує доповнити Закон України «Про оренду землі» спеціальним розділом, в якому були б враховані всі особливості оренди земель сільськогосподарського призначення [80, с. 85].

Наступним кроком у розвитку наукової доктрини є поява у 2009 році монографії «Орендні відносини в сільськогосподарському виробництві», підготовленої колективом авторів: О. В. Шкільов, О. Ю. Єрмаков, В. А. Ярославський, В. А. Ткачук, О. Д. Балан, М. І. Ібатуллін, А. В. Кравченко, Л. В. Бойко, О. Б. Шишова [126], – в якій розглядається низка питань, пов'язаних із орендною платою за землю, у тому числі, розміри та види орендної плати за землю.

Окремі питання оренди землі розглядаються у дисертаційному дослідженні І. М. Кирилюк «Оренда землі в системі аграрних відносин України (2010 р.)» [85]. Автором проведено аналіз теоретичних концепцій оренди землі та ренти, становлення та розвитку землі та орендної плати в аграрному секторі, досліджено інституційні засади розвитку і державного регулювання орендних відносин у процесі еволюції форм землекористування, досліджено закономірності формування, розвитку орендних відносин під час аграрної реформи, визначено передумови реалізації потенціалу орендних відносин як чинника розвитку агропродовольчого сектора України.

Крім того, К. О. Дремлюга у дисертаційній роботі «Підстави набуття прав на землю громадянами України» (2010 р.) [57] підрозділ 3.2 присвятив

дослідженню структури та особливостям підстав набуття громадянами України права оренди землі та обмежених речових прав на земельні ділянки.

Серед досліджень, присвячених правовому регулюванню орендних відносин у сфері охорони і використання земель сільськогосподарського призначення, також слід назвати монографію П. Ф. Кулинича «Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні» (2011 р.), у якій автор послідовно розкриває питання запровадження в практику регулювання земельних відносин інституту права оренди землі, пропонує закріпити у ЗК України та Законі України «Про оренду землі» правило про те, що право орендувати сільськогосподарські угіддя для ведення товарного сільськогосподарського виробництва мають лише громадяни, які ведуть чи мають намір створити фермерське господарство, та юридичні особи, згідно з установчими документами яких основним предметом їх діяльності є вирощування сільськогосподарських культур, а також їх переробка та реалізація; крім того, вказує на те, що законодавець має сформувати організаційно-правовий механізм контролю господарської діяльності сільськогосподарських товаровиробників в аспекті відновлення, збереження та підвищення якісного стану використання ними сільськогосподарських угідь [100, с. 371–372].

Питанням оформлення прав на земельні ділянки, суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки та оформлення права користування на земельні ділянки в Україні присвячена монографія К. О. Настечко «Оформлення прав на земельні ділянки» (2012 р.) [116].

Проблеми державної реєстрації прав на землю розглядаються в кандидатській дисертації С. О. Слободянюка «Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» (2012 р.) [199]. Автором проводиться комплексне дослідження правової природи державної реєстрації прав на нерухоме майно як форми закріплення та визнання державою правового титулу і прав власника нерухомості, з метою забезпечення стабільності та ефективності цивільного обігу

нерухомості. Зокрема, розглядаються історичні передумови виникнення цивільно-правового інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно, досліджується правова природа окремих об'єктів нерухомого майна, аналізується об'єктивна необхідність державної реєстрації прав на нерухомість, визначаються об'єкти нерухомого майна, що підлягають державній реєстрації та особливості механізму державної реєстрації прав на нерухоме майно, перспективи розвитку досліджуваного інституту в Україні.

Грунтовним аналітичним дослідженням проблем, пов'язаних з орендними відносинами, стала і монографія, підготовлена колективом авторів (О. В. Чаплигіна, А. А. Шиян, Т. Т. Горобчук, Б. Є. Грабовський) «Розвиток орендних відносин земель сільськогосподарського призначення» (2012 р.) [189]. В монографії висвітлено особливості розвитку орендних земельних відносин та необхідність трансформації відповідних процесів, а також описано методологічні основи та методичні особливості дослідження земельної оренди.

Щодо цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки.

Зокрема, І. Р. Калаур у роботі «Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України» (2015 р.) [83] розглядає правове регулювання відносин із передання майна в користування, договір як підставу виникнення зобов'язань із передання майна в користування, особливості правового регулювання окремих видів договірних зобов'язань про передання майна в користування, проблеми договірної відповідальності у відносинах із передання майна в користування.

Також заслуговує на увагу і дисертаційна робота В. Я. Романіва «Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України» (2015 р.) [190], підрозділ 2.2 якої присвячений особливостям правового регулювання договору оренди земельної ділянки.

Про розірвання цивільно-правових договорів йдеться у праці Н. М. Процьків «Правове регулювання розірвання цивільно-правових

договорів за цивільним законодавством України» (2003 р.) [184], в якій науковець висвітлює суть та значення розірвання договору; підстави, порядок та наслідки розірвання договорів; визначає особливості розірвання окремих видів цивільно-правових договорів.

Питання укладення, зміни та розірвання договору розглядаються також у кандидатській дисертації С. О. Бородовського «Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України» (2005 р.) [14]. Автором досліджується поняття цивільно-правового договору та джерела правового регулювання цивільно-договірних відносин в Україні, визначається порядок укладення, зміни та розірвання цивільно-правових договорів.

А. М. Блащук у роботі «Припинення договірних зобов'язань у цивільному праві України» (2006 р.) [10] розглядає поняття договірної зобов'язання, правову природу та підстави припинення цивільно-правового зобов'язання, а також визначає правові наслідки припинення договірної зобов'язання.

Про припинення договору йдеться у праці О. І. Міхно «Припинення договору за цивільним законодавством України» (2007 р.) [111]. Автор розкриває сутність припинення цивільно-правового договору, зокрема, загальні умови та правові наслідки припинення договору, особливості припинення окремих видів цивільно-правових договорів.

Питання припинення договору розглядаються також у кандидатській дисертації З. Р. Бахрієвої «Припинення договору і зобов'язання за цивільним правом України» (2014 р.) [8]. У роботі дослідниця висвітлює поняття договору та зобов'язання у законодавстві та сучасній науковій цивілістичній доктрині України; визначає сутність окремих цивільно-правових категорій (розірвання договору і розірвання зобов'язання, відмова від договору і відмова від зобов'язання), а також встановлює співвідношення цих категорій між собою; класифікує підстави припинення зобов'язання; аналізує норми, що встановлюють загальні правила зобов'язальних правовідносин; визначає відмінні риси підстав припинення окремих видів зобов'язань.

Не оминули увагою питання правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки і деякі російські науковці.

Окремі питання, що виникають у зв'язку з правовим регулюванням купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розглядалися в дисертаційному дослідженні А. В. Кузнєцова «Правовое регулирование купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Германии» (1997 г.) [96].

Загальним положенням про оренду, порядку і підставам зміни, розірвання окремих видів договору оренди присвячене дослідження Н. Ю. Шлюнд «Изменение и расторжение договора аренды» (2005 г.) [232].

Т. О. Єрьомкіна у своїй дисертаційній роботі «Договор аренды и его роль в гражданском обороте» (2008 г.) [61] досліджує договір оренди та проблеми його подальшого розвитку, надає цивільно-правову характеристику інституту договору оренди та визначає шляхи вдосконалення інституту оренди в Російській Федерації.

Слід звернути увагу і на дисертацію І. Г. Барановської «Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России» (2013 г.) [6], у якій розглядаються питання становлення інституту оренди землі в Росії, джерела правового регулювання оренди земельних ділянок, договір оренди землі за іноземним законодавством, поняття, істотні умови, сторони та зміст договору оренди земельної ділянки.

Правовим аспектам оренди земель в іноземних країнах присвячені також наукові дослідження Г. Є. Бистрова [21–23], Б. В. Кокотова [90], Е. І. Павлової [127].

Наведений аналіз стану наукової розробки проблеми правового регулювання найму (оренди) земельної ділянки свідчить про 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. З огляду на викладене, вбачається, що дослідження проблематики цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки як підстави виникнення відповідних правовідносин є актуальним та перспективним напрямом наукового пошуку.

Важливим аспектом будь-якого наукового дослідження є визначення методології, яка традиційно розглядається як система підходів, методів і способів наукового дослідження, що становить його підґрунтя. Мета і завдання дисертаційної роботи зумовили використання традиційної системи підходів і методів правових досліджень, серед яких загальнонаукові та спеціальні методи пізнання правових явищ.

Зокрема, за допомогою діалектичного методу визначено стан наукової розробки та методологію дослідження проблеми правового регулювання оренди землі.

Історико-правовий метод застосовувався при дослідженні генезису цивільного законодавства, що регулює договір найму (оренди) земельної ділянки.

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.

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.

Структурно-функціональний метод використовувався як універсальний засіб аргументації наукових висновків і розроблення науково-обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення цивільного законодавства в контексті окресленої проблеми.

З огляду на викладене слід зазначити, що 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.

1.2 Генезис цивільного законодавства України, що регулює договір найму (оренди) земельної ділянки

Розвиток орендних відносин простежується упродовж багатьох століть. Про зародження оренди ще до нашої ери свідчить Кодекс Хамурапі (18 ст. до н. е.), в якому чітко регламентувались орендні відносини в Давньому Вавилоні, визначались умови оренди землі, яка була короткостроковою, та форми оплати: натуральна або грошова [85, с. 55].

Водночас, правові засади оренди земель беруть свій початок із римського цивільного (приватного) права. Так, за Аграрним законом 111 р. до н. е. великі площі землі здавалися в оренду багатим наймачам за досить високу орендну плату, яка повинна була вноситися своєчасно. Особливого поширення цей інститут набув як особлива форма спадкової оренди під назвою емфітевзис. Емфітевзис історично з'явився на ґрунті земельних відносин. Під емфітевзисом розуміли «речове, повне, відчужуване і спадкове право володіння і користування чужою земельною ділянкою і її плодами за орендну плату з обов'язком обробляти і не погіршувати її». Від звичайної строкової оренди емфітевзис відрізнявся насамперед тим, що з ним виникало право на чужу річ, оскільки достатньо було сплати щорічного внеску (вектигалья), щоб наймач чи його спадкоємці зберігали за собою право на землю. Друга відмінність полягала у наділенні орендаря правом закладу і, навіть, відчуження емфітевзису – повністю чи частково, при дотриманні головної умови – «щоб не постраждали інтереси власника». Але, незважаючи на ці відмінності, можна з упевненістю стверджувати, що початок орендних

земельних відносин закладений саме емфітевзисом. Причому здебільшого він стосувався земель сільськогосподарського призначення [80, с. 39–40].

Щодо договору найму (оренди) як підстави виникнення відповідних правовідносин.

Римське приватне право розрізняло три види договору найму: 1) найм речей; 2) найм послуг або робочої сили вільної людини; 3) замовлення (підряд). Всі три договори – консенсуальні й синалагматичні. Вони розрізнялися за предметами договору, якими були, відповідно, речі, послуги і робота. Об'єднувало всі ці договори те, що один суб'єкт зобов'язувався надати іншому суб'єкту в користування певні об'єкти (речі, послуги, роботу), а останній мав сплатити встановлену сторонами винагороду [18, с. 356]. Сторони в договорах називалися контрагентами [210, с. 200].

Римська держава вважалася юридичним власником землі і передання її у приватну власність здійснювалось поступово. Володіння землею було почесним привілеєм сенаторів (нобілів), прибутки яких йшли переважно від землі. Землю намагалися придбати також вершники – багатії, які займалися торгівлею, відкупом, ліхварством. Вони купували й орендували ділянки землі у держави [85, с. 56].

Водночас, поряд із великими поміщиками, у Давньому Римі існував прошарок селян, які наймали у рабовласників-поміщиків земельні ділянки для обробітку й одержання сільгосппродукції. Ці відносини потребували правового закріплення, що й обумовило появу договору оренди [18, с. 356].

Так само, як і в Стародавньому Римі, в Україні орендні відносини виникли з появою права приватної власності на землю [45, с. 172; 87, с. 206; 193, с. 82]. Таким чином, оренда землі в Україні існувала, починаючи з Київської Русі, однак набула особливого розвитку за часів СРСР.

Так, перші прояви оренди землі на території України зародилися ще за часів Княжої Русі, коли давньоруський селянин не мав права володіння землею та ведення окремого від землевласника господарства. У той час сформувався особистий тип селян-ізорників, які орендували виключно

землю. Орендні відносини відбувались, в основному, у вигляді натуральної, а точніше, продовольчої ренти. Відробіткова та грошова форми оренди не були поширені і впроваджувались лише з початку XVI ст. Спочатку з'явилася примусова панщина, а потім – вільно-договірна, в основі якої лежала особиста воля селянина, що надалі і стала переважаючою формою земельних відносин [189, с. 23–24].

В подальшому, за часів феодального ладу, найчастіше феодал відмовлявся від безпосередньої експлуатації землі, роздаючи її частинами у користування на підставі договору оренди за фіксовану плату або за частину врожаю. Спочатку такі угоди уклалися на один сезон, але поступово термін їх дії продовжувався аж до одного або двох життів орендаря [79, с. 346]. Широко використовувалася і так звана відрядна оренда, тобто угодою передбачалися умови обробітку землі і поділу врожаю [41, с. 345]. Орендар ніс відповідальність за заподіяну шкоду землі. Однак широкого розвитку оренда землі у феодальному суспільстві не отримала, оскільки користування землею ґрунтувалося на існуючій феодальній ієрархії (синьйор, феодал, васал, кріпосні селяни тощо).

На галицьких землях у XV–XVI ст. ст. великого розвитку набуває «соляний промисел» і з другої половини XV ст. «маємо контракти львівських купців на оренду ставів по високій ціні і у великій районі, за границями львівської землі». Швидкими темпами у XVI ст. розвивається «промисел млинський» і широко практикується оренда млинів (у тому числі державних), які «часто орендуються з іншими доходами – як мита, бровари, горілчана монополь. На землях Литовського Князівства «піднімається хвиля закладання державних солодовень та броварів, які, починаючи з 1558-1561 рр., зводяться і віддаються в оренду разом з деякими іншими доходами» [52, с. 222–225].

У литовсько-польську добу земля була центральним об'єктом права власності, і найбільшими її власниками виступали: сам великий князь та представники найвизначніших родів – магнати та шляхта. Так, відповідно до

артикулу 41, розділу 3 «Про вольності шляхетські і про примноження Великого князівства Литовського» «усім станам шляхетського народу ... можна вільно тепер і в майбутньому маєтками своїми, вотчинами, материнськими, також і вислуженими у нас, государя, і яким-небудь звичаєм і способом нажитими на вічність, розпоряджатися згідно з потребою, бажанням і власним розсудом» [203, с. 107–108].

У Третьому Литовському Статуті вже знайшли своє місце деякі види договорів: купівлі-продажу, обміну, застави, покладу, найму майна тощо. Найчастіше застосовувалися договір міні і договір дарування, договір купівлі-продажу, насамперед рухомого майна, а потім і нерухомого [203, с. 107–108].

Паралельно з Литовськими Статутами в Україні діяла і Конституція Пилипа Орлика (1710 р.), у якій термін «оренда» використовувався у двох статтях, причому у різних значеннях. Так, у ст. XVI мова йшла про «оренду права збирати мита з продажі товарів на ярмарку», тобто про оренду права, а у ст. XV термін «оренда» вживався у значенні «плати з людей роксоланських на щорічну платню компанійським і сердецьким полкам та інші військові видатки, яка вважається козаками та посполитими надто обтяжливою» [132, с. 44–45].

Широкого розповсюдження оренда землі не одержала й у Запорізькій Січі. Проте в окремих випадках, оренда землі все ж припускалася. Наприклад, у 1774 році полковник Орільський паланки Іван Гараджа здав в оренду сіножаті російським однодворцям. Однак такі угоди носили випадковий характер, оскільки одержання дозволу на оренду запорізьких земель було обумовлено деякими труднощами, так як вимагалася згода всієї громади [51, с. 49].

Розпад феодально-кріпосницької системи та становлення капіталістичного способу виробництва в другій половині XVIII ст. і першій половині XIX ст. супроводжувався значним перерозподілом земельного

фонду. Поміщики зосередили у своїх руках понад 70 % всієї землі, із якої лише 1/3, а у Південній Україні до 1/5 частини були в користуванні селян.

Реформа 1861 р. надала нового поштовху розвитку інституту оренди землі. В умовах масового малоземелля та збільшення попиту на землю оренда була єдиним засобом гарантії селянам необхідного прожиткового мінімуму та забезпечення коштами для сплати державних повинностей. При цьому оренда стала і ефективним засобом ліквідації малоземелля. Пани завдяки орендним відносинам забезпечили свої господарства необхідною робочою силою. Разом із цим часто це була суборенда через «десяті руки» і супроводжувалася супервисокою, лихварською орендною платою. Іноді орендна плата досягала 18 крб за десятину, а корова у той час коштувала 5 крб. За одну десятину землі, взяту селянином під посів, він повинен був обробити й зібрати врожай з трьох десятин землі і поміщика, більше того, вийти на роботу в панську економію на першу вимогу, за встановлену поміщиком оплату.

До основних земельних орендарів належали: по-перше, сільські громади, які у результаті реформи отримали незначні родючі наділи, або – без лугів і пасовищ у нечорноземних губерніях; по-друге, об'єднання із двох-шести домогосподарств, і по-третє, одноосібні домогосподарства. Здавали в оренду землі в той час, в основному, поміщики, держава та казна.

Найбільший розвиток оренда одержала в другій половині XVIII ст. – на початку XIX ст., коли в оренду здавалися не тільки приватні, але й державні землі, землі банків та інших земельних власників [45, с. 172].

На початку XX ст. оренда продовжувала бути єдиним доступним засобом мобілізації землі в межах надільного землеволодіння та інструментом стабілізації власників землі в отриманні доходів. Поміщики, держава, селянські громади і монастирі в дореволюційній Україні були орендодавцями, а орендарями земель виступали в основному селяни одноособово або в складі громади.

У 1905–1907 рр. розпочалась нова аграрна реформа – Столипінська. Це був період радикальних змін у земельних відносинах. Згідно з положеннями цієї реформи селяни могли реалізувати своє право виходу з общини, отримуючи землю без викупних платежів, а також купити вільні казенні землі у поміщиків. Бажання українського селянства мати власну землю було настільки великим, що попит перевищував навіть значне зростання пропозицій на ринку і ціна землі постійно підвищувалася [114, с. 28].

У такому вигляді оренда землі як одна із форм їх використання існувала до жовтневих подій 1917 року. З прийняттям 8 листопада 1917 р. «Декрету про землю» було скасовано приватну власність на землю. Водночас, заборонялося будь-яке відчуження земель та оренда.

Відновлено оренду земель було лише з переходом до нової економічної політики у 1922 році. В історії землекористування цей період характеризувався як прогресивний, оскільки з'явилася можливість не тільки розширювати посівні площі господарюючим суб'єктам за рахунок оренди земель, а й передавати в оренду свій земельний наділ у випадку неможливості його обробляти та одержувати за це відповідну плату.

Однак, сприятливі умови існування інституту оренди землі тривали недовго. В кінці грудня 1992 р. Україна увійшла до складу СРСР. Програму нової економічної політики було скасовано. Єдино правильним курсом аграрних перетворень було оголошення колективізації сільського господарства. Всі засоби виробництва, включаючи землю, усупільнювалися. Ні про яку оренду землі не могло бути й мови. Держава виступала єдиним суб'єктом права власності на землю. Колгоспам земля передавалася у безоплатне і безстрокове користування.

Відтак, з 1927–1935 рр. на території України була проведена суспільна колективізація сільського господарства. Це означало, що селяни передали всі землі, крім невеликих присадибних ділянок, колгоспам, за якими земля закріплювалась у довічне, а починаючи з 1969 року – у постійне користування. Протягом цього періоду члени колгоспів майже безоплатно

обробляли землі за трудовні, а самі жили за рахунок своїх присадибних ділянок [114, с. 29].

18 липня 1963 року був прийнятий ЦК УРСР, який, на жаль, суттєво не покращив правове регулювання інституту оренди землі. Глава 25 ЦК УРСР 1963 року «Майновий найм» складалася із правових норм загального характеру, що здійснювали правове регулювання загальних положень відповідного договору.

З 1937 р. по 1999 р. здача в оренду земель сільськогосподарського призначення на території СРСР була повністю заборонена [189, с. 27]. З того часу земля та інші природні ресурси були вилучені із цивільного обігу і всі угоди, що порушували право державної власності, визнавалися недійсними [40, с. 35].

Відродження орендних земельних відносин у формі внутрішньогосподарської оренди відбулося в Україні у 80-х рр. ХХ ст. з прийняттям Закону України «Про власність». Правом тимчасового землекористування були наділені ланки рослинництва колгоспів і радгоспів, а орендарі втрачали право вільно розпоряджатися виробленою сільськогосподарською продукцією і доходами від її реалізації [189, с. 28].

Прийнятий 18 грудня 1990 року ЗК УРСР законодавчо врегулював орендні земельні відносини в Україні. А згідно з Постановою Верховної Ради УРСР від 18.12.1990 р. «Про земельну реформу» всі землі України стали об'єктом земельної реформи. Ця постанова передбачала надання землі громадянам у довічне успадковане володіння, а підприємствам – у постійне володіння [164, с. 259].

У ст. 8 ЗК УРСР 1990 р. встановлювалося, що поряд з постійним користуванням у тимчасове користування на умовах оренди земля надається громадянам УРСР, колгоспам, радгоспам та іншим державам, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям, та тільки в оренду спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям, іноземним юридичним особам і громадянам. Орендодавцями

землі було визначено сільські, селищні, міські, районні Ради народних депутатів. Підкреслено, що користування землею на умовах оренди для сільськогосподарських цілей, як правило, має бути довгостроковим – від трьох до десяти років. У разі виробничої необхідності ці строки можна було продовжити на період, що не перевищував, відповідно, одного строку тимчасового користування, тобто загальний строк можна було подовжити, відповідно, до шести чи двадцяти років.

Також в цей час законодавчо було врегульовано і форму Типового договору оренди Постановою Ради Міністрів УРСР від 10.04.1991 р. № 90 «Про форму договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди)».

З прийняттям нової редакції ЗК УРСР 13 березня 1992 року розширилося коло орендодавців і орендарів. Орендодавцями землі, поряд із сільськими, селищними, міськими та районними Радами народних депутатів, стали також власники землі, тобто колективні та інші недержавні сільськогосподарські підприємства, яким землі були передані у колективну власність, і громадяни, яким земля належала на праві приватної власності.

Орендарями землі згідно з новою редакцією ЗК УРСР могли бути громадяни України, підприємства, установи й організації, громадські об'єднання і релігійні організації, спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації за участю українських та іноземних юридичних осіб і громадян, підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам, а також іноземні держави, міжнародні організації, іноземні юридичні особи та фізичні особи без громадянства [202, с. 33].

Також, у ЗК УРСР у редакції 1992 року подовжено термін довгострокової оренди до п'ятдесяти років .

Щоб зацікавити орендарів бережно ставитися до землі, раціонально її використовувати та охороняти ЗК УРСР 1992 р. було передбачено переважне право орендарів на одержання орендованих державних земельних ділянок у власність. Ті ж землі, які перебували у колективній власності і тимчасово не

використовувалися, могли надаватися в оренду для сільськогосподарського використання на строк не більше п'яти років. Обмежувалися також строки оренди земельних ділянок приватної власності до трьох років без зміни цільового призначення.

Орендні земельні відносини на такій обмеженій правовій основі не могли по-справжньому розвиватися. Не викликало ні в кого сумнівів, що діючий ЗК УРСР 1992 р. вже не відповідав вимогам часу.

Надії на покращення правового врегулювання оренди землі з'явилися з прийняттям Указу Президента України від 10.11.1994 р. № 666 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва», але з Указу з невідомих причин було вилучено право власника земельної частки (паю) передавати її в оренду, тоді як право купівлі-продажу, дарування, успадкування, міни і застави залишилося.

Відповідно до Указу Президента України від 08.08.1995 р. № 720 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» проведено паювання сільськогосподарських угідь з видачею членам колективних сільськогосподарських підприємств і пенсіонерам з їх числа сертифікатів на право на земельну частку (пай). Було розпайовано понад 25 млн сільськогосподарських угідь і видано 6,8 млн сертифікатів.

Не маючи правового забезпечення, власники земельних часток (паїв), у першу чергу пенсіонери, передавали їх в оренду селянським (фермерським) господарствам, які у складних фінансово-економічних умовах не лише поліпшили організацію виробництва, а й забезпечували відповідний його рівень. По суті, стихійно почав формуватися новий економічний уклад, який за організаційною структурою і виробничими можливостями більше відповідав вимогам перехідного періоду до ринкових умов господарювання.

Важливість законодавчого врегулювання оренди землі пояснювалася тим, що в результаті здійснення земельної реформи з'являлися нові

організаційно-правові форми господарювання на селі, які потребували збільшення розмірів підприємств за рахунок оренди землі. Передусім, це стосувалося селянських (фермерських) господарств, які вже мали у власності відповідну техніку та інші засоби виробництва. Стаття 6 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» (1991 р.) і Закон України «Про внесення змін і доповнень до Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» (1993 р.), в яких зазначалося, що громадяни, які ведуть селянське (фермерське) господарство, можуть додатково орендувати земельні ділянки для виробничих цілей, не дали результату.

Важливим законодавчим актом щодо врегулювання орендних земельних відносин був виданий Президентом України Указ від 23.04.1997 р. № 367/97 «Про оренду землі», яким встановлено, що дві або більше особи, які мають сертифікати, що засвідчують їх право на земельну частку (пай), можуть за їх бажанням здати в оренду спільну земельну ділянку через уповноважену ними особу. Однак він не вичерпував усіх питань оренди, особливо щодо сільськогосподарських земель.

Водночас, з прийняттям у 1998 році Закону України «Про оренду землі» та Постанови КМ України від 25.12.1998 р. № 2073 «Про порядок державної реєстрації договорів оренди» оренда земельних часток (паїв), посвідчених сертифікатом, так і не була врегульована, що призвело до обмеження орендних земельних відносин на селі та уповільнення створення агроформувань ринкового типу.

Прогресивним кроком у розвитку правового регулювання оренди землі став Указ Президента від 03.12.1999 р. № 1529 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки», яким запроваджувалося: обов'язкове укладення підприємствами, установами, організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю) з їх власниками; виплата орендної плати у натуральній або грошовій формах на рівні не менше одного відсотка грошової оцінки земельної частки (паю); спрощений порядок реєстрації

договорів оренди земельного паю органами місцевого самоврядування, що дало можливість значно прискорити темпи створення нових агроформувань, заснованих на базі приватної власності на землю.

В подальшому Наказом Державного комітету України по земельним ресурсам від 17.01.2000 р. «Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)» затверджено форму Типового договору оренди земельної частки (паю). У п. 2.2. Типового договору було вказано, що розмір орендної плати визначається за домовленістю сторін, але не може бути меншим від розміру, встановленого чинним законодавством.

Прийнятий 6 жовтня 1998 року Закон України «Про оренду землі» відіграв важливу роль у розвитку орендних земельних відносин в Україні. У ньому було визначено загальні засади набуття, реалізації та припинення права на оренду земельної ділянки, поняття оренди землі було розширено. Якщо у ЗК УРСР оренда визначалася як тимчасове користування земельною ділянкою, то в Законі України «Про оренду землі» – як платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Згідно з Законом України «Про оренду землі» об'єктами оренди визначено земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб України, територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальній власності), держави, доповнені земельними ділянками з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами. Регламентовано також передачу землі в суборенду [189, с. 31].

Прийнятий у 2003 році ЦК України, на відміну від попереднього кодифікованого акту цивільного законодавства, закріпив у ст. 792 поняття договору найму (оренди) земельної ділянки, як договору, за яким наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату.

Поряд із цим, ЦК України визначив, що земельна ділянка може передаватись у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами,

водоймами, які знаходяться на ній, або без них, а відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» від 02.10.2003 р. було врегульовано низку назрілих питань орендних земельних відносин. Зокрема, розширено правовий режим суборенди, права та обов'язки суб'єктів земельної оренди в питаннях раціонального землекористування, орендодавцями земельних ділянок визнано уповноважених власниками осіб та доповнено перелік вимог до договору оренди. Не зважаючи на явні позитиви, у новій редакції не знайшли відображення норми про обов'язковість попереднього узгодження на сесіях відповідних рад питань щодо надання в оренду земельних ділянок державної форми власності.

Таким чином, перебудова економічних відносин, яка почалася ще в радянський період, і здійснення аграрно-земельної реформи у незалежній Україні відновили орендне землекористування і надали йому нового правового змісту [1, с. 38–40].

Наведений системний аналіз джерел правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки дозволяє стверджувати, 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 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).

1.3 Поняття та ознаки договору найму (оренди) земельної ділянки

Як визначено у ч. 2 ст. 13 Конституції України, кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Громадяни та юридичні особи у визначеному законом порядку набувають прав власності та користування земельними ділянками відповідно до їх цільового призначення для ведення господарської діяльності або задоволення особистих потреб.

Відносини, пов'язані з орендою землі, на сьогоднішній день регулюються загальними нормами ЦК України та ЗК України, спеціальним Законом України «Про оренду землі», який визначає особливості оренди земельних ділянок, а також Законом України «Про кооперацію», Законом України «Про сільськогосподарську кооперацію», Законом України «Про господарські товариства», Законом України «Про колективне сільськогосподарське підприємство», Законом України «Про фермерське господарство», Законом України «Про особисте селянське господарство»,

Законом України «Про охорону земель», Законом України «Про оренду державного та комунального майна», які містять окремі норми, присвячені регулюванню певних аспектів орендних земельних відносин, а також положеннями підзаконних нормативних актів, зокрема, Постановою КМ України від 24.01.2000 р. № 119 «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)», Постановою КМ України від 03.03.2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» та Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 р. № 5 «Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)».

Відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦК України, ч. 1 ст. 93 ЗК України, ст. 13 Закону України «Про оренду землі» орендні земельні правовідносини виникають на підставі договору найму (оренди) земельної ділянки. З огляду на комплексне правове регулювання (нормативно-правовими актами різних галузей права) договору найму (оренди) земельної ділянки, юридична природа останнього ще й до нині залишається дискусійним питанням у науці цивільного та земельного права.

Так, низка авторів (Ю. Г. Басін, А. Г. Брунь, В. С. Мартем'янов) стверджують, що договір оренди землі є цивільно-правовим договором, зокрема різновидом договору майнового найму, і обґрунтовують це тим, що законом дозволено короткострокове користування природними ресурсами, що є характерним для майнового найму. Автори іншої групи (Ц. В. Бичкова, Н. В. Ільницька, Ф. М. Раянов, Н. І. Титова, М. В. Шульга) наголошують, що договір оренди земельної ділянки має земельно-правову природу, яка зумовлена специфікою його предмета – земельної ділянки, що виступає важливою складовою екосистеми, невід'ємною частиною навколишнього середовища і не є майном в його цивільно-правовому розумінні за своєю природою [222, с. 394].

На думку Т. О. Коваленко, аналіз нормативно-правових актів, які регулюють орендні земельні відносини, показує, що договір оренди

земельної ділянки має ознаки і цивільно-правового, і земельно-правового договору. Тому загальні положення про договір оренди регулюються цивільним законодавством, а особливості передачі в оренду земельних ділянок – земельним [221, с. 395]. Із цих же позицій виходить і А. М. Мірошніченко, зазначаючи, що якщо земельне законодавство не передбачає загальних положень про оренду землі, то можуть застосовуватися положення цивільного законодавства [109, с. 239].

І. В. Борщевський також звертає увагу на законодавче закріплення віднесення договору найму (оренди) земельних ділянок до одного з видів цивільного договору найму (оренди), а тому до відносин, не врегульованих спеціальними нормами, мають застосовуватись як загальні положення ЦК України щодо договорів, так і спеціальні – щодо договорів найму (оренди).

У свою чергу М. В. Шульга відмічає, що відносини у сфері орендного землекористування є предметом, насамперед, земельного законодавства, а цивільно-правові норми можуть застосовуватися до земельних відносин лише в тих випадках, коли ці відносини не врегульовані земельним законодавством. Аналогічної думки притримується і Н. В. Ільницька [81].

Можлива ситуація, коли сторони передбачають надання користувачу зобов'язального (а не речового) строкового та оплатного права користування земельною ділянкою. За таких умов відносини сторін мають регламентуватися гл. 58 ЦК України, а положення про оренду землі до них застосовуватися не повинні [110, с. 78–79]. Орендні відносини діють на основі укладеного договору, в якому визначаються термін дії оренди, сума орендної плати та строки її погашення [64, с. 201].

Беручи участь у науковій дискусії щодо визначення юридичної природи договору найму (оренди) земельної ділянки, ми обстоюємо позицію, що відповідний договір є цивільно-правовим, адже укладається на підставі таких фундаментальних засад цивільного законодавства як юридична рівність та диспозитивність сторін. Виходячи з цього, вважаємо, що здійснюючи правове регулювання орендних земельних правовідносин,

законодавець використав саме диспозитивний метод правового регулювання, що і підтверджує цивільно-правову природу договору найму (оренди) земельної ділянки.

При цьому нами підтримується думка про те, що цивільним законодавством доцільно врегулювати загальні положення щодо договору найму (оренди) земельної ділянки, а земельним – закріпити правила про обмеження прав власників земель у сфері їх продажу, дарування, спадкування, міни тощо з огляду на необхідність подальшого збереження цільового (сільськогосподарського) призначення надзвичайно цінних ґрунтів. Враховуючи це, вважаємо, що предметом цивільно-правового регулювання повинні бути відносини, які виникають безпосередньо між сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки з питань визначення істотних умов договору, передачі земельної ділянки, сплати орендної плати та припинення договору. Земельним законодавством повинні встановлюватись особливі умови надання у найм (оренду) земельних ділянок, використання землі, збереження її стану та відповідальності за порушення цих умов [15, с. 11].

Визначивши юридичну природу договору найму (оренди) земельної ділянки, яка є цивільно-правовою, вбачаємо за доцільне «ідентифікувати» терміни «оренда землі» та «право оренди землі», які досить часто вживаються у законодавстві, правовій доктрині та правозастосовній практиці як синоніми.

Так, як слушно відмічається в юридичній літературі, у ст. 1 Закону України «Про оренду землі» міститься визначення поняття «оренда землі», що ідентичне визначенню «права оренди земельної ділянки» (ч. 1 ст. 93 ЗК України) [73, с. 255].

Зокрема, відповідно до ст. 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Водночас, як визначено у

ч. 1 ст. 93 ЗК України, право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Якщо звернутися до наукової доктрини, то можна відзначити, що найчастіше цей термін використовується для позначення договірних відносин, які виникають за договором оренди [115; 212, с. 53; 189, с. 11].

Загальний зміст терміну «оренда» в словниках визначається як передача однією особою свого майна у тимчасове володіння іншій особі за винагороду (орендну плату) [43, с. 10].

Разом із тим, суб'єктивне право у більшості випадків розуміється як сукупність юридичних можливостей, а саме: правомочностей на власні дії (можливості самостійно здійснювати фактичні та юридично значимі дії); правомочностей вимоги (можливості вимагати від зобов'язаного суб'єкта виконання покладених на нього обов'язків); правомочностей на захист (можливості використання або вимоги використання державно-примусових заходів у випадках порушення суб'єктивного права) [204, с. 47; 48, с. 47; 3, с. 112; 49, с. 92].

Якщо сформулювати це більш узагальнено і схематично, то структуру суб'єктивного права складають: право на власні дії, право на чужі дії, право на захист [191, с. 11]. При цьому суб'єктивне право в цілому розуміється не просто як правове утворення з визначеною кількістю складових частин, тобто проста сума правомочностей, а як єдність рівнозначних можливостей [204, с. 46].

Виходячи з наведеного, можна стверджувати, що 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)).

Водночас, 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.

Таким чином, 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.

Перейдемо до юридичної характеристики договору найму (оренди) земельної ділянки.

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.

Стаття 13 Закону України «Про оренду землі» визначає договір оренди землі як договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

У науковій доктрині договору найму (оренди) земельної ділянки надаються схожі дефініції.

Так, О. О. Кулініч визначає договір найму (оренди) земельної ділянки як договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар

зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства [227, с. 625].

Н. В. Грищук розглядає договір найму (оренди) земельної ділянки як юридично оформлений документ, що посвідчує обов'язок орендодавця (однієї сторони договору) передати орендареві (другій стороні договору) за плату земельну ділянку у володіння та користування на певний строк [145, с. 147].

На думку Н. В. Ільницької, договір оренди землі – це окрема форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу, що оформляється нотаріально посвідченим договором, власником (громадянином чи юридичною особою, державою) земельної ділянки у тимчасове строкове володіння та користування орендаря за плату для здійснення підприємницької чи іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції і доходів [82, с. 61].

К. М. Тоцька вважає, що за договором оренди земельної ділянки орендодавець (власник) передає предмет договору оренди – земельну ділянку – орендареві і наділяє останнього статусом титульного володільця, при цьому орендодавець зберігає за собою право володіння об'єктом оренди, але, передаючи предмет договору оренди, орендодавець позбавляється на певний час фактичного володіння земельною ділянкою та протягом певного строку власник земельної ділянки не набуває у володіння своє майно [209, с. 152].

Тотожне тлумачення надається договору найму (оренди) земельної ділянки й у законодавстві інших правових систем.

Так, договір оренди землі за англійським правом – це угода, за якою одна сторона надає іншій стороні право користування землею на визначений або невизначений строк за передбачену договором ціну [240, с. 468].

Водночас, договір оренди за німецьким правом – це обов'язковий договір, пов'язаний з простою нормативною конструкцією оформлення прав – «обов'язковий договір + передача речі», на відміну від схеми, що діє

при укладенні речового договору, – «зобов’язальний договір + речовий договір + передача речі» [6, с. 75].

Вбачається, для формулювання дефініції договору найму (оренди) земельної ділянки доцільно виокремити ознаки найму (оренди) землі, які будуть мати кваліфікуюче значення при визначенні змісту відповідної правової категорії.

Погоджуючись з позицією А. Данкевича, вважаємо, 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 [56, с. 35]. До наведених ознак, на наш погляд, слід додати ще одну: наявність спеціальної мети використання земельної ділянки – відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Відсутність хоча б однієї із зазначених ознак у тих чи інших відносинах землекористування не дає можливості кваліфікувати їх як земельно-орендні відносини та застосувати до них законодавчі норми про оренду земель.

Виходячи з наведених ознак договору найму (оренди) земельної ділянки та на підставі аналізу правових норм, що їх містять ст. 13 Закону України «Про оренду землі» та ч. 1 ст. 792 ЦК України, пропонуємо уніфікувати законодавчу дефініцію договору найму (оренди) земельної ділянки, виклавши ст. 13 Закону України «Про оренду землі» та ч. 1 ст. 792 ЦК України у новій редакції: «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».

Якими юридичними ознаками характеризується договір найму (оренди) земельної ділянки?

Як зазначається в юридичній літературі, договір найму (оренди) земельної ділянки є двостороннім, консенсуальним, строковим та оплатним [220, с. 103].

Зазначений договір є двостороннім, оскільки кожна із сторін має взаємні права та відповідні обов'язки перед іншою стороною [32, с. 99].

Наприклад, відповідно до частин 1, 2 ст. 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря: використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил; дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються; своєчасного внесення орендної плати. Поряд із цим, орендодавець зобов'язаний: передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди; при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки; не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою; відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця; попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

Водночас, відповідно до ст. 25 Закону України «Про оренду землі» орендар земельної ділянки має право: самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі; за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження; отримувати продукцію і доходи; здійснювати в установленому

законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем. Поряд із цим, орендар земельної ділянки зобов'язаний: приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку; виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі; дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Згідно із загальним правилом договір набирає чинності з моменту його укладення (ч. 2 ст. 631 ЦК України), оскільки такий момент фактично і юридично засвідчує завершення укладення правочину та момент виникнення у сторін відповідних прав та обов'язків.

Договір вважається укладеним з моменту досягнення сторонами в належній формі згоди з усіх його істотних умов (ч. 1 ст. 638 ЦК України). Згідно із цивільним законодавством для визначення моменту укладення договору має значення момент одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції (ч. 1 ст. 640 ЦК України). Згідно ч. 1 ст. 14 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Від цього залежить визначення моменту укладення договору. У ч. 2 ст. 207 ЦК України зазначено, що правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний його стороною (сторонами), тому буде вважатись укладеним з моменту його підписання. За домовленістю сторін договір може бути нотаріально посвідчений, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення (ч. 4 ст. 639 ЦК України).

Практично, сформоване вище визначає договір найму (оренди) земельної ділянки консенсуальним правочином. Необхідно відзначити, що сила консенсуального договору полягає в його внутрішньому змісті –

еквіваленті виконуваних сторонами обов'язків, що оцінюється за засадою добросовісного сумління.

Договір найму (оренди) земельної ділянки є строковим, адже укладається на визначений сторонами строк.

Відповідно до частин 1, 7 ст. 19 Закону України «Про оренду землі» строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Якщо строк дії договору оренди земельної ділянки закінчився у день або після смерті орендодавця, але до державної реєстрації права власності на земельну ділянку за новим власником (спадкоємцем), такий договір вважається продовженим (поновленим) до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця або територіальної громади на таку земельну ділянку.

Договір найму (оренди) земельної ділянки є оплатним, адже кожна із сторін договору отримує матеріальне задоволення: орендар – у вигляді орендної плати, а орендодавець – у формі права володіння та користування земельною ділянкою.

Як визначено у частинах 2, 3 ст. 21 Закону України «Про оренду землі» 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 ПК України). Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Завершуючи юридичну характеристику договору найму (оренди) земельної ділянки, необхідно визначити форму такого договору.

Стаття 14 Закону України «Про оренду землі» проголошує, що договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. При цьому Типова форма договору оренди землі затверджена Постановою КМ України від 03.03.2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі».

Висновки до розділу 1

Аналіз теоретико-правових та методологічних засад дослідження договору найму (оренди) земельної ділянки дозволив нам дійти таких висновків:

1. Наведений аналіз стану наукової розробки проблеми правового регулювання найму (оренди) земельної ділянки свідчить про 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. З огляду на викладене, вбачається, що дослідження проблематики цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки як підстави виникнення відповідних правовідносин є актуальним та перспективним напрямом наукового пошуку.

2. Мета і завдання 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.

3. 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 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).

4. Договір найму (оренди) земельної ділянки за своєю юридичною природою є цивільно-правовим, адже укладається на підставі таких фундаментальних засад цивільного законодавства як юридична рівність та диспозитивність сторін. Виходячи з цього, вважаємо, що здійснюючи правове регулювання орендних земельних правовідносин, законодавець використав саме диспозитивний метод правового регулювання, що і підтверджує цивільно-правову природу договору найму (оренди) земельної ділянки.

5. Цивільним законодавством доцільно врегулювати загальні положення щодо договору найму (оренди) земельної ділянки, а земельним –

закріпити правила про обмеження прав власників земель у сфері їх продажу, дарування, спадкування, міни тощо з огляду на необхідність подальшого збереження цільового (сільськогосподарського) призначення надзвичайно цінних ґрунтів. Враховуючи це, вважаємо, що предметом цивільно-правового регулювання повинні бути відносини, які виникають безпосередньо між сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки з питань визначення істотних умов договору, передачі земельної ділянки, сплати орендної плати та припинення договору. Земельним законодавством повинні встановлюватись особливі умови надання у найм (оренду) земельних ділянок, використання землі, збереження її стану та відповідальності за порушення цих умов.

6. 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)).

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

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

12. Пропонуємо уніфікувати законодавчу дефініцію договору найму (оренди) земельної ділянки, виклавши ст. 13 Закону України «Про оренду землі» та ч. 1 ст. 792 ЦК України у новій редакції: «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».

РОЗДІЛ 2.

ЗМІСТ ДОГОВОРУ

НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1 Цивільно-правовий статус сторін договору найму (оренди) земельної ділянки

За загальним правилом договірні відносини будуються на засадах рівності сторін майбутнього договірної зв'язку [19, с. 11].

Відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦК України, частин 1, 8 ст. 93 ЗК України, статей 4, 5 Закону України «Про оренду землі» сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки є наймодавець (орендодавець) та наймач (орендар). Як визначено у ст. 4 Закону України «Про оренду землі», орендодавцями земельних ділянок є суб'єкти, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. У ч. 8 ст. 93 ЗК України міститься майже аналогічна правова норма, відповідно до якої орендодавцями земельних ділянок визнаються їх власники або уповноважені ними особи.

Розглянемо більш детально перелік суб'єктів, які можуть бути сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки.

Отже, наймодавцями (орендодавцями) земельних ділянок можуть бути:

1) громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи (ч. 1 ст. 4 Закону України «Про оренду землі»).

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про громадянство України» громадянами України є: а) усі громадяни колишнього СРСР, які на момент проголошення незалежності України (24 серпня 1991 року) постійно проживали на території України; б) особи, незалежно від раси, кольору шкіри, політичних, релігійних та інших переконань, статі, етнічного та соціального походження, майнового стану, місця проживання, мовних чи

інших ознак, які на момент набрання чинності Законом України «Про громадянство» (13 листопада 1991 року) проживали в Україні і не були громадянами інших держав; в) особи, які прибули в Україну на постійне проживання після 13 листопада 1991 року і яким у паспорті громадянина колишнього СРСР зразка 1974 року органами внутрішніх справ України внесено напис «громадянин України», та діти таких осіб, які прибули разом із батьками в Україну і на момент прибуття в Україну не досягли повноліття, якщо зазначені особи подали заяви про оформлення належності до громадянства України; г) особи, які набули громадянство України відповідно до законів України та міжнародних договорів України.

Незважаючи на те, що в ч. 1 ст. 4 Закону України «Про оренду землі» регламентовано, що орендодавцями землі можуть бути лише громадяни, вбачається, іноземні громадяни і особи без громадянства також є суб'єктами земельних відносин, зокрема можуть бути орендодавцями. Такий висновок підтверджується визнанням Україною загального принципу надання іноземним громадянам національного правового статусу нарівні з громадянами країни їх перебування, за винятком випадків, передбачених національним законодавством.

А саме: відповідно до частин 2, 3 ст. 81 ЗК України іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності, зокрема шляхом: придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; прийняття спадщини.

Щодо винятків. Відповідно до ч. 5 ст. 22 ЗК України землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та

іноземним державам. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню (ч. 4 ст. 81 ЗК України).

Крім зазначеного, ще одне обмеження щодо можливості іноземців бути наймодавцями (орендодавцями) за договором найму (оренди) земельної ділянки передбачено підзаконним нормативно-правовим актом – Указом Президента України від 08.08.1995 р. № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», який зумовив появу нової договірної конструкції оренди, у якій орендодавцями можуть бути лише громадяни України. Йдеться про договір оренди земельної частки (паю).

Аналізуючи даний аспект, Н. Ільницька зауважила, що орендодавцями земельного паю можуть бути тільки громадяни, оскільки право власності на земельну частку (пай) мають особи, які працюють у недержавних колективних сільськогосподарських підприємствах і організаціях. Разом із працюючими членами, право на земельну частку (пай) мають і особи, які раніше працювали у вказаних підприємствах і вийшли на пенсію, залишаючись їхніми членами відповідно до списку, що додається до акта про перехід землі у колективну власність» [82, с. 77]. І з цим не можна не погодитися.

Як було зазначено вище, поряд із громадянами, наймодавцями (орендодавцями) земельних ділянок можуть бути й юридичні особи.

За змістом ст. 82 ЗК України юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі: а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу; в) прийняття спадщини; г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні; б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених частинами 1 та 2 ст. 82 ЗК України, та в порядку, встановленому ЗК України для іноземних юридичних осіб.

Крім громадян та юридичних осіб, які є власниками земельних ділянок, наймодавцями (орендодавцями) за договором найму (оренди) земельної ділянки можуть бути уповноважені ними особи. Вбачається, такими відповідно до норм цивільного законодавства України (статті 242–244 ЦК України) можуть бути: а) законні представники (батьки, усиновлювачі, опікуни, піклувальники та інші визначені законом особи); б) комерційні представники – особи, які постійно та самостійно виступають представниками підприємців при укладенні ними договорів у сфері підприємницької діяльності; в) представники за довіреністю – особи, які здійснюють представництво на підставі довіреності або акту органу юридичної особи;

2) сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом, якщо об'єктом договору найму (оренди) є земельні ділянки, що перебувають у комунальній власності (ч. 2 ст. 4 Закону України «Про оренду землі»);

3) районні, обласні ради та ВР АРК у межах повноважень, визначених законом, якщо об'єктом договору найму (оренди) є земельні ділянки, що перебувають у спільній власності територіальних громад (ч. 3 ст. 4 Закону України «Про оренду землі»);

4) органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування, якщо об'єктом договору найму (оренди) є земельні ділянки, що перебувають у державній власності (ч. 4 ст. 4 Закону України «Про оренду землі»).

З приводу осіб, які можуть бути наймодавцями (орендодавцями) за договором найму (оренди) земельної ділянки і які зазначені нами у п. 2–4 цього підрозділу дисертаційної роботи, необхідно звернути увагу на те, що на сьогодні землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

За змістом пунктів 3, 4 розділу II. Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються: а) земельні ділянки: на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади; які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій; б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у пунктах «а» і «б» п. 4 цього розділу.

Водночас, у державній власності залишаються: а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки: на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності; які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; які належать до земель оборони; б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України; в) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали

радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпункті «а» п. 3 цього розділу.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними ст. 122 ЗК України, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Необхідно звернути увагу на те, що вирішення питання про передачу в оренду земельної ділянки державної чи комунальної власності є виключним правом відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування, тому заяви зацікавлених осіб до суду про зобов'язання відповідної ради чи державної адміністрації передати земельну ділянку в оренду задоволенню не підлягають.

Як слушно зазначає К. О. Настечко, якщо земельна ділянка, що надається в оренду, розташована на території кількох адміністративно-територіальних одиниць (сіл, селищ, міст), договір оренди укладається окремо на кожну частину земельної ділянки, розташовану на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці (села, селища, міста) [116, с. 177];

5) особа, яка управляє спадщиною і має земельну ділянку, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини (ч. 5 ст. 4 Закону України «Про оренду землі»).

Виходячи зі змісту ч. 1 ст. 1285 ЦК України, можна стверджувати, що особою, яка управляє спадщиною, є особа, з якою нотаріус, а в населених

пунктах, де немає нотаріуса, – відповідний орган місцевого самоврядування, у разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту укладають договір на управління спадщиною з іншою особою, якщо у складі спадщини є майно, яке потребує утримання, догляду, вчинення інших фактичних чи юридичних дій для підтримання його в належному стані.

У разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту особою, яка управляє спадщиною, до складу якої входить земельна ділянка, є сільська, селищна, міська рада за місцезнаходженням такої земельної ділянки (абз. 2 ч. 1 ст. 1285 ЦК України).

Особа, яка управляє спадщиною, у складі якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що не перебуває в оренді, має право передати таку ділянку в оренду на строк до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на таку земельну ділянку або до набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою, про що обов'язково зазначається у договорі оренди земельної ділянки (ч. 6 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»).

Слід зазначити, що надання особі, яка управляє спадщиною, цивільної правосуб'єктності щодо укладення договору найму (оренди) земельної ділянки у правовому статусі наймодавця (орендодавця) є новелою цивільного законодавства України, що датована 2016 роком. Вбачається, її запровадження пов'язано із тим, що до ухвалення відповідних змін існувала проблема управління нерухомим майном до набрання чинності рішенням суду про визнання спадщини відумерлою. Особливо це стосувалося земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Для збереження їх якісних характеристик, уникненню загрози забур'яненню, найбільш доцільним є здійснення їх господарського обробітку через надання їх в оренду до того моменту, як право власності на них буде зареєстровано за територіальною громадою або спадкоємцями. Проте положення Закону України «Про оренду землі» до внесення змін Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі

земельних ділянок, власники яких померли» від 20.09.2016 р. давали змогу оформити орендні відносини лише власнику земельної ділянки, а не особі, яка управляє спадщиною до визнання спадщини відумерлою.

Відтак, зазначена новелізація цивільного законодавства України у контексті розширення правосуб'єктності особи, яка управляє спадщиною, є прогресивним кроком законодавця, що сприяє оптимізації цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки.

Поряд з наймодавцем (орендодавцем), другою стороною договору найму (оренди) земельної ділянки є наймач (орендар).

В юридичній літературі наймача (орендаря) за договором найму (оренди) земельної ділянки, як правило, визначають шляхом наведення переліку осіб, які можуть набути відповідного правового статусу [220, с. 103].

Водночас, якщо повернутися до нормативного визначення договору найму (оренди) земельної ділянки, то можна констатувати, що наймач (орендар) за таким договором – це особа, якій наймодавець (орендодавець) передає за плату земельну ділянку у володіння і користування на певний строк.

Відповідно до ч. 2 ст. 5 Закону України «Про оренду землі» орендарями земельних ділянок можуть бути:

а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів АРК та КМ України в межах повноважень, визначених законом;

б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, ВР АРК у межах повноважень, визначених законом;

в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

Таким чином, сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки є наймодавець (орендодавець) та наймач (орендар), правовий статус яких можуть набути визначені законом суб'єкти.

Досліджуючи питання сторін договору найму (оренди) земельної ділянки, не можна оминати увагою й їх правовий статус.

Як слушно відмічає С. С. Бичкова, правовий статус є однією із найважливіших юридичних категорій, яка відображає складні зв'язки, що виникають між державою і особою, а також, що виникають між особами у різноманітних правовідносинах, в яких вони беруть участь. У зв'язку з цим, поняття правового статусу привертає пильну увагу вчених-теоретиків [9, с. 37].

Так, О. А. Лукашева у загальному виді характеризує правовий статус особистості як систему прав та обов'язків, що законодавчо закріплюється державами в конституціях, міжнародних правових актах про права людини та інших нормативно-юридичних актах. При цьому елементами, що складають правовий статус, вона вважає юридичні права, свободи та обов'язки [183, с. 225, 229–233]. Аналогічної позиції щодо елементів правового статусу притримуються і деякі інші правники [38, с. 207; 88, с. 125]. Подібної думки дотримується також А. Шмітт. Проте він обмежує елементи правового статусу особи лише суб'єктивними правами та обов'язками [233, с. 19].

На думку С. Л. Лисенкова, правовий статус особи – це сукупність закріплених у чинному законодавстві прав, свобод та обов'язків, а також гарантій їх реалізації. Отже, правовий статус є складним явищем, яке включає три елементи: 1) права і свободи; 2) обов'язки; 3) гарантії реального здійснення прав і обов'язків [105, с. 258].

Де у чому подібне до попереднього, але більш розширене визначення надає О. Ф. Скакун, яка вважає, що правовий статус особистості – це система закріплених в нормативно-правових актах і гарантованих державою прав, свобод, обов'язків, відповідальності, відповідно до яких індивід як суб'єкт права (тобто як такий, що має правосуб'єктність) координує свою поведінку

у суспільстві. Структура правового статусу виявляється, на її погляд, у сукупності таких елементів, як: правосуб'єктність, права, свободи, обов'язки, відповідальність. При цьому остання має вторинний характер, оскільки реалізується у результаті скоєного правопорушення або у зв'язку з невиконанням компетенції чи перевищенням її обсягу [198, с. 409, 412].

С. О. Комаров і О. В. Малько розширюють коло суб'єктів, носіїв правового статусу, не обмежуючись вказівкою тільки на особистість. На їх погляд, правовим статусом є визнана Конституцією і законодавством сукупність прав та обов'язків суб'єктів, а також повноважень державних органів і посадових осіб, за допомогою яких вони виконують свої соціальні функції. У структурі правового статусу ці вчені виокремлюють: права та обов'язки, законні інтереси, правосуб'єктність, громадянство, юридичну відповідальність, правові принципи тощо [205, с. 274–275]. Вживаючи «тощо», автори підкреслюють, що переліченими складовими структура правового статусу не обмежується.

М. І. Матузов у структуру поняття «правовий статус» включає такі елементи: 1) правові норми, що встановлюють цей статус; 2) правосуб'єктність; 3) основні права й обов'язки; 4) законні інтереси; 5) громадянство; 6) юридична відповідальність; 7) правові принципи; 8) правовідносини загального (статусного типу) [205, с. 237].

В. І. Леушин вважає, що правовий статус охоплює правосуб'єктність, основні права, свободи та обов'язки, закріплені у Конституції [206, с. 356].

Визначаючи поняття правового статусу сторін договору найму (оренди) земельної ділянки, ми розділяємо позицію С. С. Бичкової, відповідно до якої правовий статус є сукупністю закріплених у законодавстві прав, обов'язків та інтересів, у тому числі сторін договору найму (оренди) земельної ділянки.

Звідси: 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.

Розглянемо більш детально права та обов'язки наймодавця (орендодавця) за договором найму (оренди) земельної ділянки, оскільки інтереси як елемент правового статусу (прагнення до користування конкретним матеріальним та (або) нематеріальним благом, зумовлений загальним змістом об'єктивного і прямо не опосередкований у суб'єктивному праві простий легітимний дозвіл, що є самостійним об'єктом судового захисту та інших засобів правової охорони з метою задоволення індивідуальних і колективних потреб, які не суперечать Конституції і законам України, суспільним інтересам, справедливості, добросовісності, розумності та іншим загальноправовим засадам (п. 1 Рішення Конституційного Суду України від 1 грудня 2004 р. № 18-рп/2004 у справі за конституційним поданням 50 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення окремих положень частини першої статті 4 Цивільного процесуального кодексу України)) у більшості випадків охоплюються змістом суб'єктивних прав.

Відповідно до ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має наступні *права*:

1) вимагати від наймача (орендаря) використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди.

Згідно зі ст. 19 ЗК України землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; ґ) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісгосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Для кожної категорії земель встановлене різне цільове (функціональне) призначення. Так, наприклад, землі сільськогосподарського призначення надаються у користування для різного функціонального призначення: ведення особистого селянського господарства; ведення товарного сільськогосподарського виробництва; ведення підсобного сільського господарства тощо.

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для: а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель (ст. 21 ЗК України). Невиконання орендарем цього важливого обов'язку є підставою для припинення договору оренди шляхом його розірвання [69, с. 168];

2) вимагати від наймача (орендаря) дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил.

Використання землі як природного ресурсу громадянами, підприємствами, установами та організаціями здійснюється з додержанням обов'язкових економічних вимог, які визначені в ч. 1 ст. 40 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

Крім того, положення щодо якості земель, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, допустимого сільськогосподарського освоєння земель встановлюються шляхом прийняття

відповідних нормативів і стандартів. Зокрема, у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються такі нормативи: а) оптимального співвідношення земельних угідь; б) якісного стану ґрунтів; в) гранично допустимого забруднення ґрунтів; г) показники деградації земель та ґрунтів;

3) вимагати від наймача (орендаря) дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються.

Законодавець встановлює перелік об'єктів, навколо яких створюються охоронні зони. Так, охоронні зони створюються: а) навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій, тощо, з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів; б) уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

4) вимагати від наймача (орендаря) своєчасного внесення орендної плати ¹.

Поряд із правами, на наймодавця (орендодавця) за договором найму (оренди) покладаються наступні *обов'язки* (ч. 2 ст. 24 Закону України «Про оренду землі»):

1) передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди.

В силу ст. 767 ЦК України наймодавець (орендодавець) зобов'язаний передати наймачеві (орендарю) земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору найму (оренди) та її призначенню. Також наймодавець

¹ Більш детально питання порядку, строків і розмірів внесення орендної плати буде розглядатися нами у межах підрозділу 2.2 дисертаційної роботи.

(орендодавець) зобов'язаний попередити наймача (орендаря) про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які йому відомі і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна наймача (орендаря) або інших осіб або призвести до пошкодження самої земельної ділянки під час користування нею.

Відповідно до абз. 2 ч. 1 ст. 792 ЦК України земельна ділянка може передаватись у найм (оренду) разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них [224, с. 129]. При цьому, така передача можлива, якщо насадження, будівлі, споруди, водойми, які знаходяться на земельній ділянці, перебувають у власності орендодавця земельної ділянки. Згідно ч. 2 ст. 79 ЗК України право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Разом з тим, водойми та ліси відповідно до положень ст. 6 Водного кодексу України і ст. 7 Лісового кодексу України є об'єктами права власності. Тому у випадку оренди земельних ділянок разом з водоймами та лісами, керуючись пріоритетністю положень земельного законодавства, все ж таки необхідно врахувати ознаки водойм і лісів як об'єктів права власності відповідно до водного і лісового законодавства [84, с. 54].

Як вказує П. Ф. Кулинич, при передачі в оренду земельної ділянки, на якій розташовані насадження, що перебувають у власності орендодавця, в договорі оренди земельної ділянки мають бути зазначені: 1) детальний опис типу насаджень (сад, виноградник, хмільник, полезахисна лісова смуга, ліс тощо); 2) рік закладення насаджень та термін плодоношення; 3) перебування насаджень на балансі підприємства [222, с. 400].

Поряд із цим, вбачається, доцільно також додавати проект закладення насаджень, акт обстеження насаджень сторонами або третьою стороною. Передача в оренду водного об'єкта має оформлятися як укладення договору

оренди земельної ділянки водного фонду, на якій такий водний об'єкт розташований [101, с. 29–30].

Передача в оренду земельної ділянки разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, можуть здійснюватися шляхом укладення кількох договорів оренди (наприклад, договору оренди земельної ділянки та договору оренди житлового будинку) [120, с. 373], якщо орендодавець не є їх власником;

2) при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки.

Відповідно до ст. 769 ЦК України передання речі (земельної ділянки) у найм (оренду) не припиняє та не змінює прав на неї третіх осіб, зокрема права застави. Тому при укладенні договору найму (оренди) наймодавець (орендодавець) зобов'язаний повідомити наймача (орендаря) про всі права третіх осіб на річ (земельну ділянку), що передається у найм (оренду). Якщо наймодавець (орендодавець) не повідомив наймача (орендаря) про всі права третіх осіб на річ (земельну ділянку), що передається у найм (оренду), наймач (орендар) має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю (земельною ділянкою) або розірвання договору та відшкодування збитків;

3) не вчиняти дій, які б перешкоджали наймачеві (орендареві) користуватися орендованою земельною ділянкою.

Обов'язок наймодавця (орендодавця) не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою, впливає із самого змісту договору оренди землі, оскільки останній полягає в переданні ділянки у володіння і користування орендарю;

4) відшкодувати наймачу (орендарю) капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця.

За загальним правилом ч. 2 ст. 776 ЦК України капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше

не встановлено договором або законом. Водночас, за згодою наймодавця і наймача капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, можуть бути здійснені і наймачем (орендарем).

Як визначено у п. 14.1.75 ч. 1 ст. 14 ПК України, земельним поліпшенням слід вважати результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо).

Аналогічне за змістом поняття земельних поліпшень містить і ч. 1 ст. 1 Закону України «Про оцінку земель», де земельні поліпшення визначаються як зміна 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).

Вбачається, наведені дефініції правової категорії «земельні поліпшення» у ПК України та Законі України «Про оцінку земель» підлягають уніфікації. Зокрема, вважаємо, що земельними поліпшеннями слід вважати не конкретні об'єкти, розташовані на земельній ділянці, а також зміну якісних властивостей земельної ділянки, а виключно підвищення (підкреслено нами – В. В.) якісних властивостей земельної ділянки внаслідок розміщення конкретних об'єктів, а також вчинення зазначених дій.

Виходячи з наведеного, пропонуємо викласти у новій редакції правові норми, що їх містять ч. 1 ст. 1 Закону України «Про оцінку земель» і п. 14.1.75 ч. 1 ст. 14 ПК України, а саме: «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)».

У разі здійснення орендарем за письмовою згодою орендодавця поліпшення орендованої земельної ділянки за власний рахунок орендодавець зобов'язаний компенсувати витрати на її поліпшення, якщо інше не передбачено договором оренди (ч. 5 ст. 28 Закону України «Про оренду землі»);

5) попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

До особливих властивостей та недоліків земельної ділянки можна віднести, зокрема, негативні природні властивості, низьку родючість тощо.

Як вже відмічалось, другою стороною договору найму (оренди) земельної ділянки виступає наймач (орендар), правовий статус якого також становить низка прав та обов'язків.

Відповідно до ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі», ч. 1 ст. 95 ЗК України наймач (орендар) має *право*:

1) самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі (ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі», п. «а» ч. 1 ст. 95 ЗК України).

Можливість самостійного господарювання може реалізуватися лише шляхом використання земельної ділянки за цільовим призначенням із дотриманням обмежень та обтяжень прав на землю, умов надання ділянки у користування [73, с. 261]. Право землекористувача самостійно 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;

2) за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження (ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі», п. «г» ч. 1 ст. 95 ЗК України).

Відповідно до встановлених будівельних та санітарних норм і правил, за наявності відповідної дозвільної та будівельної документації, за відсутності законодавчих заборон та згоди власника земельної ділянки, землекористувач має право споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди;

3) отримувати продукцію і доходи (ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»).

Як зазначає Ю. А. Заїка, продукція – це все те, що отримано внаслідок виробничого використання речі (напівфабрикат, компоненти сировини, готовий продукт). Водночас, доходами є грошові та інші прибутки з речі внаслідок її участі в цивільному обігу (орендна плата, відсотки за вкладом в кредитній установі тощо) [62, с. 55–56];

4) здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем (ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»).

Відповідно до ч. 1 ст. 1 Закону України «Про меліорацію земель» меліоративною системою є технологічно цілісна інженерна інфраструктура, що включає в себе такі окремі об'єкти, як меліоративна мережа каналів, трубопроводів (зрошувальних, осушувальних, осушувально-зволожувальних, колекторно-дренажних) з гідротехнічними спорудами і насосними станціями, захисні дамби, спостережна мережа, дороги і споруди на них, взаємодію яких забезпечує управління водним, тепловим, повітряним і поживним режимом ґрунтів на меліорованих землях.

Водночас, водогосподарськими (гідротехнічними) спорудами є інженерні споруди, що допомагають здійснювати певні водогосподарські заходи як щодо використання водних ресурсів, так і для захисту від шкідливої дії води (наприклад, магістральні та розподільні зрошувальні канали, шлюзи-регулятори зрошувальних та осушувальних систем, відстійники, дренажні комплекси тощо);

5) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію (п. «б» ч. 1 ст. 95 ЗК України).

Землекористувач, якщо інше не передбачено договором або законом, має право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію. Право власності зберігається за наймачем (орендарем) також у випадку зазначення у договорі найму (оренди) земельної ділянки положення про сплату орендної плати в натуральній формі продукцією нового врожаю;

6) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі (п. «в» ч. 1 ст. 95 ЗК України);

7) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом (п. «г» ч. 1 ст. 95 ЗК України).

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам регламентується положеннями статей 156, 157 ЗК України, ст. 22 ЦК України, статтями 224–229 ГК України, Постановою КМ України від 19.04.1993 р. № 284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам».

Згідно ч. 1 ст. 157 ЗК України відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких

обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Відповідно до положень ст. 22 ЦК України особа, якій завдано збитки у результаті порушення її цивільного права, має право на їх відшкодування. Збитками є: 1) втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки); 2) доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода). Збитки відшкодовуються у повному обсязі, якщо договором або законом не передбачено відшкодування у меншому або більшому розмірі.

Окрім викладеного, потрібно мати на увазі, що відповідно до ч. 1 ст. 69 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» шкода, заподіяна внаслідок порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища, підлягає компенсації в повному обсязі.

Відповідно до пунктів 2, 4, 5 Постанови КМ України від 19.04.1993 р. № 284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад.

До складу комісій включаються представники Київської, Севастопольської, міських, районних державних адміністрацій, виконавчих комітетів міських (міст обласного значення) рад (голови комісій), власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки, представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати, представники державних органів земельних ресурсів і

фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури та виконавчих комітетів сільських, селищних, міських (міст районного значення) рад, на території яких знаходяться земельні ділянки.

У разі, коли збитки заподіяні погіршенням якості земель або приведенням їх у непридатність для використання за цільовим призначенням, до складу комісій включаються також представники територіальних органів Держсільгоспінспекції, санітарно-епідеміологічних і природоохоронних органів.

Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених витрат на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості).

Збитки відшкодовуються власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, підприємствами, установами, організаціями та громадянами, що їх заподіяли, за рахунок власних коштів не пізніше одного місяця після затвердження актів комісій, а при вилученні (викупі) земельних ділянок – після прийняття відповідною радою рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок у період до видачі документа, що посвідчує право на земельну ділянку підприємства, установи, організації або громадянина.

При вилученні (викупі) земельних ділянок до земель запасу збитки відшкодовують власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, ради, які прийняли рішення про вилучення (викуп) земель. У разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, орендодавець має право на відшкодування збитків. Збитки, завдані третім особам у зв'язку з використанням орендарем земельної ділянки, відшкодовуються орендарем на загальних підставах;

8) на суборенду земельної ділянки (ст. 8 Закону України «Про оренду землі», ч. 6 ст. 93 ЗК України).

Чинним законодавством України передбачена можливість передачі земельної ділянки в суборенду. Сутність суборенди полягає у тому, що

орендована земельна ділянка або її частина може за згодою наймодавця (орендодавця) передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (ч. 6 ст. 93 ЗК України) [36, с. 40].

Практично аналогічне за змістом положення наводиться і у 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 повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Вбачається, наведена правова норма, що містить ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі», потребує оптимізації у контексті необхідності надання наймодавцем (орендодавцем) тільки заперечень проти укладення договору суборенди, тобто, на наш погляд, 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.

Виходячи з наведеного пропонуємо викласти ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі» у новій редакції: «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».

Суборенда земель оформляється договором. Договір суборенди землі є похідним від договору оренди відповідної земельної ділянки [117, с. 169]. Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому

[69, с. 170]. Крім того, умови договору суборенди земельної ділянки (її частини) мають визначатися у межах договору оренди земельної ділянки, зокрема, строк суборенди не може перевищувати строку дії договору оренди земельної ділянки. У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належать АРК, та їх структурних підрозділів, забороняється.

Орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладення між ними договорів суборенди відповідних ділянок, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

Якщо орендарем земельної ділянки є ініціатор створення індустріального парку, така земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду учасникам індустріального парку відповідно до земельного законодавства України без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечать договору оренди такої земельної ділянки (ст. 8 Закону України «Про оренду землі»).

Отже, орендар має право здійснювати дії щодо розпорядження майном (передавати майно в суборенду) з дозволу власника. Точніше кажучи, власник передає окремі елементи права розпорядження [1, с. 8];

9) на відчуження права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності (ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі»).

За загальним правилом право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим

особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім випадку, коли таке право надано для будівництва житлового будинку. Водночас, право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди (частини 1, 2 ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі»).

Системний аналіз наведених правових норм дає можливість виокремити наступні умови відчуження права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, якщо:

- а) об'єктом найму (оренди) є земельні ділянки державної або комунальної власності;
- б) метою виникнення орендних правовідносин є будівництво житлового будинку;
- в) будівництво житлового будинку є таким, яке розпочато;
- г) можливість відчуження права на оренду земельної ділянки передбачена первинним договором оренди;
- г) є згода наймодавця (орендодавця) на відчуження права на оренду земельної ділянки.

Процедурний порядок відчуження права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності є таким: а) орендар, що має намір відчужити право оренди земельної ділянки за згодою орендодавця, подає особисто або надсилає рекомендованим листом орендодавцеві відповідну заяву; б) орендодавець у місячний строк з дня отримання заяви письмово надає орендарю згоду на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивовану відмову в наданні такої згоди; в) у разі якщо в установлений строк орендодавець не надав згоди на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивованої відмови в її наданні, орендар може відчужувати право оренди земельної ділянки через десять робочих днів з дня закінчення

цього строку; г) відчужене право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку;

10) переважне право на отримання орендованої земельної ділянки у власність (ст. 9 Закону України «Про оренду землі»).

Наймач (орендар) має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону. Орендодавець зобов'язаний повідомити в письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається. У разі відмови орендаря від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої земельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки. Не допускається відчуження орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди на це орендаря. Орендар може придбати земельну ділянку, що перебуває в оренді, за умови згоди орендодавця на продаж цієї земельної ділянки.

Поряд з правами, наймач (орендар) за договором найму (оренди) земельної ділянки наділений *обов'язками*, якими є:

1) приступити до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку (ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»).

Приступити до використання земельної ділянки орендар зможе тільки після передачі йому земельної ділянки орендодавцем. Згідно ст. 17 Закону України «Про оренду землі» об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

З огляду на викладене, пропонуємо внести зміни до абзацу 1 ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі» та викласти її у такій

редакції: «Орендар земельної ділянки зобов'язаний приступити до використання земельної ділянки після державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом»;

2) виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі (ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»).

Відповідно до ч. 1 ст. 110, ч. 2 ст. 111 ЗК України на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено такі обмеження у використанні земель: а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; б) заборона на провадження окремих видів діяльності; в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; ґ) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Водночас, право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб. Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та (або) розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження (ч. 1 ст. 110, ч. 1 ст. 111 ЗК України);

3) дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення (ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»);

4) у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів (ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»);

5) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки (п. «а» ч. 1 ст. 96 ЗК України).

Забезпечення використання земельної ділянки за цільовим призначенням є прямим обов'язком землекористувача земельної ділянки, оскільки він наділений правом здійснювати контроль за станом земельної ділянки, коли вона знаходиться в його користуванні;

6) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля (п. «б» ч. 1 ст. 96 ЗК України).

У ст. 293 ЦК України законодавець закріпив як особисте немайнове право – право на безпечне для життя і здоров'я довкілля.

Як зазначається в юридичній літературі, юридична конструкція «безпечне для життя і здоров'я довкілля» введена в законодавство для вираження якісного критерію стану довкілля та означає комплекс природних та інших факторів середовища життєдіяльності фізичної особи, які впливають на її фізичний і психічний стан та мають таку якість (визначену юридично значимими критеріями), за якої відсутня небезпека шкідливого впливу на організм фізичної особи [223, с. 71].

З огляду на важливість дотримання права фізичної особи на безпечне для життя і здоров'я довкілля законодавець закріпив обов'язок наймача (орендаря) дотримуватися вимог законодавства (зокрема, Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», низки інших законів та підзаконних нормативно-правових актів) про охорону довкілля;

7) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату (п. «в» ч. 1 ст. 96 ЗК України).

Землекористувач зобов'язаний своєчасно сплачувати земельний податок, передбачений ПК України. Невиконання цього обов'язку тягне за собою примусове стягнення цього податку та застосування податковими органами до порушника штрафних санкцій.

Водночас, як можна побачити, редакція відповідної норми (п. «в» ч. 1 ст. 96 ЗК України) встановлює альтернативу: наймач (орендар) має обов'язок сплатити або земельний податок, або орендну плату. Вбачається, питання про те, які саме грошові обтяження мають покладатися на наймача (орендаря) за договором найму (оренди) земельної ділянки повинно вирішуватися за взаємною згодою сторін відповідного договору.

Враховуючи зазначене, пропонуємо викласти у новій редакції правову норму, що її містить п. «в» ч. 1 ст. 96 ЗК України, а саме: «своєчасно сплачувати земельний податок та орендну плату, якщо інше не визначено договором між сторонами»;

8) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон (пункти «г», «е» ч. 1 ст. 96 ЗК України).

Зокрема, зміст добросусідства земельним законодавством України зводиться до дотримання трьох правил:

а) землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо);

б) землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив);

в) землекористувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання

сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо) (ст. 103 ЗК України);

9) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі (п. «г» ч. 1 ст. 96 ЗК України).

Як зазначається в юридичній літературі, обов'язок підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі стосується перш за все землекористувачів, які використовують землі сільськогосподарського призначення [66, с. 89];

10) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом (п. «д» ч. 1 ст. 96 ЗК України).

Обов'язок землекористувачів своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів пов'язаний з тим, що згідно з Порядком ведення державного земельного кадастру, затвердженого Постановою КМ України від 17.10.2012 р. № 1051, вони щорічно у встановлені строки повинні подавати уповноваженим органам звіти про зміни, що відбулися у складі земель, які перебувають у користуванні. Особи, винні у перекрученні даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок, відповідно до ст. 211 ЗК України притягуються до відповідальності;

11) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем (п. «є» ч. 1 ст. 96 ЗК України).

Використовуючи земельну ділянку, землекористувач зобов'язаний зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем, які розташовані на земельній ділянці чи в її межах. Цей обов'язок випливає з положень законів України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23.12.1998 р., «Про меліорацію земель» від 14.01.2000 р. та Порядку охорони геодезичних пунктів, затвердженого Постановою КМ України від 19.07.1999 р. № 1284;

12) інші обов'язки, встановлені законом.

Таким чином, у межах зазначеного підрозділу дисертаційної роботи ми дослідили окремі аспекти правосуб'єктності та цивільно-правового статусу сторін договору найму (оренди) земельної ділянки, а також запропонували оптимізувати національне законодавство України у зазначеному контексті.

2.2 Істотні умови договору найму (оренди) земельної ділянки

Договори найму (оренди) земельних ділянок в регулюванні земельних орендних відносин відіграють провідну роль і за їх допомогою сторони можуть чітко визначити і закріпити взаємовигідні для всіх умови.

Слід відмітити, що в цивільному законодавстві виокремлено поняття «істотні умови договору», якими згідно з абз. 2 ч. 1 ст. 638 ЦК України є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [35, с. 49].

Юридичне значення правової регламентації істотних умов договору полягає у тому, що з досягненням домовленості щодо всіх істотних умов договору цивільне законодавство пов'язує момент, з якого договір вважається укладеним (абз. 1 ч. 1 ст. 638 ЦК України).

Ті умови договору, які прямо визначаються істотними за законом є виразником специфіки відповідної сфери правовідносин, в якій договір укладається, а закон, що зазначені умови закріплює, як офіційний, виконує одночасно кілька функцій, а саме: особам, які мають намір укласти договір, дає можливість ознайомитися із специфікою правового методу регулювання відповідних правовідносин; особам, що мають намір укласти договір, «завчасно повідомляє» про обставини, умови, обов'язки тощо, які вказані особи зобов'язані погодити.

Згідно ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі визначаються:

- 1) об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- 2) строк дії договору оренди;
- 3) орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Розглянемо більш детально істотні умови договору найму (оренди) земельної ділянки, визначені Законом України «Про оренду землі».

Першою істотною умовою договору найму (оренди) земельної ділянки є *об'єкт оренди* (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки).

За загальним правилом, об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності [28, с. 130].

Як визначено у ч. 1 ст. 79 ЗК України, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Необхідно звернути увагу на те, що особливим видом земельної ділянки є садиба – земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями (ч. 1 ст. 381 ЦК України).

Доречно зазначити, що в ст. 552 Кодексу Наполеона у Франції під «земельною ділянкою» розуміють охоплюючий простір від центру Землі до «неба» (включно з усіма об'єктами нерухомості, що розташовані в межах цього простору – рослинністю, водами, будівлями тощо) [239, с. 12].

Наука земельного права розглядає поняття земельної ділянки з позицій індивідуалізації й відокремленості.

Так, на думку І. О. Іконницької, земельна ділянка як об'єкт земельних відносин – це частина поверхні землі (у тому числі ґрунтовий шар), межі якої описані, закріплені та засвідчені у встановленому порядку [78, с. 33].

З погляду М. В. Шульги, земельна ділянка – це частина земної кори, що є основою ландшафту, яка має фіксовану площу, межі і місце розташування, а також характеризується певним якісним станом і властивим їй правовим статусом [235, с. 18].

Аналогічне визначення «земельної ділянки» пропонують В. В. Носік [124, с. 188], К. П. Пейчев [131, с. 13], Н. В. Ільків [80, с. 11] та інші науковці.

І. Я. Головня вважає, що земельну ділянку як об'єкт нерухомості можна визначити як частину земної поверхні, яка відокремлена та індивідуалізована у встановленому законом порядку, складовими якої є поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, водні об'єкти, ліси багаторічні насадження, які на ній знаходяться [46, с. 34].

Аналіз національного та зарубіжного законодавства, а також наукової доктрини дає підстави стверджувати, що змістовно лаконічною та такою, що відбиває усі істотні ознаки, є саме законодавча дефініція земельної ділянки (ч. 1 ст. 79 ЗК України). Хоча, вбачається, що і вона не позбавлена неточностей. На наш погляд, правовий режим земельної ділянки не припиняється, якщо «права щодо неї не визначені».

Тому, вважаємо, доцільно змінити редакцію правової норми, що її містить ч. 1 ст. 79 ЗК України, виклавши її таким чином: «Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування та правовим режимом».

Із цього визначення можна виділити низку основних ознак земельної ділянки: 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 [29, с. 77].

Щодо співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка», то як слушно відмічає С. В. Гринько, окрім того, що, як і будь-які наукові поняття,

вони є науковими абстракціями (що ні в якому разі не применшує їх практичного значення), об'єднує їх те, що у матеріальному аспекті обидва вони стосуються одного і того ж – головної територіально-просторової частини довкілля (навколишнього природного середовища), а також те, що обидва вони дуже тісно взаємопов'язані. Зокрема, поняття «земля» включає в себе таку ознаку, як диференціація на окремі частини, під якими і маються на увазі земельні ділянки. Отже, з правової точки зору ці поняття відрізняються за своїм обсягом: поняття «земельна ділянка» співвідноситься з поняттям «земля» як частина до цілого, що обумовлює характер юридичних ознак кожної з цих категорій [50, с. 7].

Щодо ідентифікації земельної ділянки. Як визначено у ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі», способами ідентифікації земельної ділянки як об'єкта договору найму (оренди) є: кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки.

З метою забезпечення реалізації положень Закону України «Про державний земельний кадастр» КМ України 17 жовтня 2012 року було прийнято Постанову № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», якою визначено порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, а також механізм їх реєстрації.

За змістом статей 15, 16 Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, присвоюється кадастровий номер, який є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі. Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України. Структура кадастрових номерів земельної ділянки визначається КМ України.

Земельна ділянка формується на підставі розробленої документації із землеустрою та вважається сформованою з моменту присвоєння кадастрового номера – індивідуального цифрового коду (номера) земельної ділянки, що не повторюється на всій території України. Він присвоюється земельній ділянці під час проведення її державної реєстрації та зберігається

за нею протягом усього часу існування такої ділянки. Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці незалежно від форми власності [89, с. 439].

Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України. Структура кадастрових номерів земельної ділянки визначається КМ України. Кадастрові номери земельних ділянок зазначаються у рішеннях органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування про передачу цих ділянок у власність чи користування, зміну їх цільового призначення, визначення їх грошової оцінки, про затвердження документації із землеустрою та оцінки, про затвердження документації із землеустрою та оцінки земель щодо конкретних земельних ділянок. Кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера. Скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєний іншій земельній ділянці. Інформація про скасовані кадастрові номери земельних ділянок зберігається у Державному земельному кадастрі постійно (частини 3–8 ст. 16 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Як було зазначено вище, крім кадастрового номеру законодавство вимагає вказувати і місце розташування та розмір земельної ділянки. Інформація щодо місця розташування та розміру земельної ділянки також міститься у Державному земельному кадастрі і може бути надана за заявою уповноваженої на те особи.

Щодо кваліфікуючих ознак земельної ділянки як об'єкта договору найму (оренди) ми підтримуємо висловлену в юридичній літературі думку про те, що земельну ділянку як об'єкт договору найму (оренди) належить розглядати з урахуванням її цільового призначення [19, с. 10–12]. Адже, за загальним правилом, користування земельною ділянкою визнається добросовісним, якщо воно здійснюється відповідно до її цільового призначення.

Як визначено у ст. 1 Закону України «Про землеустрій», цільове призначення земельної ділянки – використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

Крім того, цільове призначення земельної ділянки (земельних ділянок) законодавчо закріплене у Постанові КМ України «Про затвердження Типового договору оренди землі» та у розділі II Глави 4 ЗК України під назвою «Склад та цільове призначення земель України».

Виходячи з наведеного, пропонуємо викласти у новій редакції правову норму, що її містить абзац 2 ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі», а саме: «об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування, розмір та цільове призначення земельної ділянки)».

Другою істотною умовою договору найму (оренди) земельної ділянки, яка визначена Законом України «Про оренду землі», є *строк* дії договору оренди.

Відповідно до ч. 1 ст. 763 ЦК України договір найму укладається на строк, встановлений договором. Так, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін у відповідності до ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі», але не може перевищувати 50 років.

Крім того, особа, яка управляє спадщиною, у складі якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що не перебуває в оренді, має право передати таку ділянку в оренду на строк до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на таку земельну ділянку або до набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою, про що обов'язково зазначається у договорі оренди земельної ділянки (ч. 6 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»).

Строк договору оренди є його істотною умовою, однак невстановлення строку оренди в договорі не тягне за собою його недійсність, адже відповідно до ч. 2 ст. 763 ЦК України такий договір вважається укладеним на невизначений строк [220, с. 89].

Договір найму, строк якого перевищує встановлений законом максимальний строк, вважається укладеним на строк, що відповідає максимальному строку. Якщо до спливу встановленого законом максимального строку найму жодна із сторін не відмовилася від договору, укладеного на невизначений строк, він припиняється зі спливом максимального строку договору (ст. 763 ЦК України).

Кожна із сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці. Договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк (ч. 2 ст. 763 ЦК України).

Правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки має свої особливості: законодавець встановив не лише максимальний строк дії договору (50 років), але й мінімальні строки оренди щодо окремих об'єктів.

Так, при передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років (ч. 3 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»).

При передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 10 років. До договору оренди землі включається зобов'язання орендаря здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об'єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації (ч. 4 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»).

Згідно ч. 3 ст. 27 Закону України «Про приватизацію державного майна» власники приватизованих об'єктів мають пріоритетне право на довгострокову оренду (на строк не менше десяти років) займаних ними земельних ділянок з наступним викупом цих ділянок відповідно до законодавства України, якщо на це немає прямої заборони КМ України або відповідної місцевої ради. Місцева рада зобов'язана у місячний строк з моменту реєстрації приватизованого об'єкта переоформити договір оренди на користування землею.

Слід також підкреслити, що з ініціативи орендарів на орендованих ними земельних ділянках можуть створюватися індустріальні парки після внесення відповідних змін до договору найму (оренди) земельної ділянки та прийняття орендодавцем рішення про погодження концепції індустріального парку [31, с. 100].

Відповідно до ч. 9 ст. 93 ЗК України та ст. 9 Закону України «Про індустріальні парки» відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом. Використання земельних ділянок у межах індустріального парку на землях державної чи комунальної власності здійснюється з дотриманням, зокрема, такої умови, що строк використання земельної ділянки у межах індустріального парку повинен бути не менше 30 років з дня прийняття рішення про створення індустріального парку.

Особливістю правового регулювання строку характеризується і передача в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу. У такому випадку відповідно до ч. 5 ст. 19 Закону України «Про оренду землі» строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або на її частині.

Досліджуючи таку істотну умову договору найму (оренди) земельної ділянки як строк, не можна оминути увагою інститут пролонгації (продовження строку) відповідного договору.

Право на поновлення (продлонгацію) договору оренди землі – це визначене законом переважне право орендаря укласти договір оренди землі на новий строк, що виникає у разі належного виконання ним обов’язків за умовами договору та після закінчення строку договору оренди землі, або коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди за відсутності заперечень орендодавця. Це правило закріплене у приписах статей 764, 777 ЦК України та деталізоване у ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Так, по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов’язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі). Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов’язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. У разі смерті орендодавця до спливу строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов’язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди (частини 1–3 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»).

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови

договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення (ч. 5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»).

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із: власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності); уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності). Керівник органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який уповноважений підписувати додаткову угоду до договору оренди землі щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, визначається рішенням цього органу. Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку (частини 6–7 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»).

Крім того, ще одна підстава пролонгації договору найму (оренди) земельної ділянки передбачена ч. 7 ст. 19 Закону України «Про оренду землі», відповідно до якої, якщо строк дії договору оренди земельної ділянки закінчився у день або після смерті орендодавця, але до державної реєстрації права власності на земельну ділянку за новим власником (спадкоємцем), такий договір вважається продовженим (поновленим) до моменту державної

реєстрації права власності спадкоємця або територіальної громади на таку земельну ділянку.

Узагальнюючи судову практику щодо поновлення (пролонгації) договору оренди землі, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України у справі № 6-219цс14 від 25.02.2015 р. висловила наступну правову позицію.

Так, на думку Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України ст. 33 Закону України «Про оренду землі» об'єднує два випадки пролонгації договору оренди землі. Зокрема, реалізація переважного права на поновлення договору оренди можлива лише за умови дотримання певної процедури і строків, встановлених у частинах 2–5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Для поновлення договору на підставі ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» передбачена така процедура: орендар належно виконує свої обов'язки за договором; орендар до спливу строку договору повідомив орендодавця у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди; орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень та своє рішення.

Для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», необхідна наявність наступних юридичних фактів: орендар продовжує користування виділеною земельною ділянкою; орендар належно виконує свої обов'язки за договором; відсутнє письмове повідомлення орендодавця про відмову у поновленні договору оренди; сторони укладають додаткову угоду про поновлення договору оренди.

Необхідно також зазначити, що досить поширеними є випадки порушення орендодавцями переважного права орендарів на поновлення (пролонгацію) договорів оренди. Зокрема, у правовій позиції Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України у справі № 6-219цс14

наведені можливі випадки порушення такого права, а саме: коли орендодавець отримав у встановлений строк письмове повідомлення від орендаря про намір реалізації переважного права, проте уклав договір оренди землі з новим орендарем; коли орендодавець не досяг згоди з орендарем щодо умов нового договору оренди, проте уклав договір на тих самих умовах з новим орендарем; коли орендодавець повідомив орендаря про необхідність використання земельної ділянки для власних потреб, проте уклав договір оренди з новим орендарем [139].

З огляду на викладене, Верховний Суд України зробив висновок про те, що в разі невизнання орендодавцем права орендаря, передбаченого ст. 33 Закону України «Про оренду землі», на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк таке право підлягає захисту судом за позовом орендаря шляхом визнання недійсним договору оренди цієї самої земельної ділянки, укладеного орендодавцем з іншим орендарем, на підставі п. 2 ч. 2 ст. 16 ЦК України [140]. І з цим не можна не погодитися.

Третьою істотною умовою договору найму (оренди) земельної ділянки, яка визначена Законом України «Про оренду землі», є *орендна плата* із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Як зазначається в юридичній літературі, орендна плата є ключовим аспектом орендних земельних відносин [55, с. 8]. При укладенні договору оренди інтереси орендодавця будуть задовольнятися в будь-якому випадку (незалежно від результаті виробництва) через орендну плату, в той час як для орендаря вони залежатимуть від результатів його господарювання, зокрема максимального поліпшення наслідків власної господарської діяльності, в яких він має бути особисто зацікавленим [85, с. 94].

Орендар сплачує орендодавцеві за користування земельною ділянкою орендну плату, розмір, умови і строки внесення якої встановлюються та переглядаються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які

встановлюються відповідно до ПК України). Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди [74, с. 190]. Розмір орендної плати не залежить від наслідків господарської діяльності орендаря [226, с. 291]. Орендна плата враховує різноманітні сторони діяльності і орендаря, і орендодавця. При укладенні договорів оренди між їх учасниками узгоджується вся гама чинників з метою найповнішого задоволення потреб сторін [126, с. 64].

Як зауважив В. Д. Сидор, орендна плата – це той економічний стимул, який змушує власника передати в оренду свою землю. В орендній платі власник реалізує своє право на землю. Виплачуючи орендну плату, орендар отримує свободу дій на земельній ділянці і використовує це право з найбільшою вигодою для себе [196, с. 233].

На погляд О. В. Назаренко, орендна плата є центральним елементом економічного механізму оренди землі, адже платність виступає сутнісною характеристикою оренди землі, формує її як економічне явище [113, с. 7].

Л. М. Братчук з приводу визначення змісту правової категорії «орендна плата пише: «Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування землею. Тобто вона є ціною договору оренди, а її форма і розмір регулюються чинним законодавством [16, с. 34]. По суті – це купівля-продаж права на володіння і користування землею [17, с. 29]».

Законодавець визначає орендну плату як платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі (ч. 1 ст. 21 Закону України «Про оренду землі»).

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 ПК України). Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не

передбачено договором оренди (частини 2, 3 ст. 21 Закону України «Про оренду землі»).

Підсумовуючи позицію наукової доктрини та законодавця, можна стверджувати, що орендна плата – це визначений договором оренди платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Орендна плата справляється у грошовій формі. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі (ст. 22 Закону України «Про оренду землі») [26, с. 36].

Відповідно до положень пунктів 288.1.–288.4 ст. 288 ПК України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

На сьогоднішній день договір найму (оренди) земельної ділянки набирає чинності з моменту укладення, але орендар набуває право користування земельною ділянкою тільки з моменту її передачі, а саме з моменту державної реєстрації права оренди. Виходить, що якщо не розпочалося користування земельною ділянкою (не зареєстроване право орендаря), то немає обов'язку сплачувати й орендну плату. Ця невизначеність норм законодавства може бути по-різному розтлумачена сторонами договору.

Вважаємо, що в даному випадку має значення, через які причини не може бути зареєстроване і розпочате право користування земельною ділянкою. Існує думка про те, що орендна плата справляється з орендаря навіть тоді, коли орендар з поважних причин тимчасово не використовував земельну ділянку за умовами договору [222, с. 415–416]. На нашу думку, якщо орендар не може зареєструвати своє право оренди з причин, які від

нього не залежать, і це, як наслідок, стало причиною тимчасового невикористання ним земельної ділянки, то є підстави визнати такі причини поважними і звільнити орендаря від орендної плати за цей період. Якщо ж орендар не приступає до використання земельної ділянки без поважних причин і затягує процес реєстрації права користування, то він не може бути звільнений від сплати орендної плати.

Тому, ми вважаємо за необхідне передбачити в законодавстві положення, згідно якого орендар може бути судом звільнений від сплати орендної плати, якщо він не приступив до використання земельної ділянки з вини інших осіб. В свою чергу, несплата орендної плати в цьому випадку не є підставою для розірвання договору.

Виходячи з наведеного, пропонуємо 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».

Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу: не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території; не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки; може перевищувати граничний розмір орендної плати, тобто 12 відсотків нормативної грошової оцінки, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах; для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розміру земельного податку; для баз олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки, перелік яких затверджується КМ України, не може перевищувати 0,1 відсотка нормативної грошової оцінки. Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати (пункти 288.5., 288.6. ст. 288 ПК України).

Законодавчо визнано, що при укладенні договору оренди земельної частки (паю) сторонам слід керуватись формою Типового договору оренди

земельної частки (паю), яка затверджена Наказом Держкомзему України від 17.01.2000 р. № 5, а при оренді земельної ділянки – формою Типового договору оренди землі, затвердженого Постановою КМ України від 03.03.2004 р. № 220 [16, с. 33].

Відповідно до пунктів 9, 10 Постанови КМ України «Про затвердження Типового договору оренди землі» орендна плата вноситься орендарем у:

1) грошовій формі – у гривнях із зазначенням способів внесення за земельні ділянки приватної власності, а за земельні ділянки державної або комунальної власності – із зазначенням відсотків суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Слід звернути увагу на те, що грошова форма за оренду землі нині ще не отримала швидкого використання, хоча її обсяги поступово зростають [194, с. 203]. В Україні у більшості випадків переважає натуральна форма орендної плати [11, с. 44];

2) натуральній формі (для земельних ділянок приватної власності) – перелік, кількість або частка продукції, одержуваної із земельної ділянки, якісні показники продукції, місце, умови, порядок, строки поставки, при цьому розрахунок у натуральній формі повинен відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати);

3) відробітковій формі – орендодавцю надаються певні послуги – з обробітку землі, зокрема у договорі оренди визначаються види, обсяг, строки і місце надання послуг, а також місце виконання робіт.

Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки приватної власності здійснюється з урахуванням (без урахування) індексації.

Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими КМ України формами, що заповнюються під час укладення або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

Орендна плата за земельні частки (паї) встановлюється, як правило, у грошовій формі. За добровільним рішенням власника земельної частки (паю) орендна плата за земельні частки (паї) може встановлюватись у натуральній формі. Сторони визначають самостійно грошовий еквівалент натуральної або відробіткової орендної плати. Переважно зазначають лише кількість продукції, яку необхідно видати в рахунок орендної плати. Якщо ж розрахунок орендної плати передбачений, то за різними цінами – в одних випадках за ринковими, а в інших – за собівартістю [17, с. 30].

Сторони можуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати.

Про форми орендної плати йдеться в п. 2 Указу Президента України від 15.12.1998 р. № 1353/98 «Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)» розмір плати за оренду земельної частки (паю), що вноситься орендарем орендодавцеві, не може бути меншим від 0,5 відсотка вартості земельної частки (паю), яка передана в оренду [100, с. 363–364]. Форми плати за оренду (грошова, натуральна чи відробіткова), види продукції чи послуг, що надаються як плата за оренду, та строки внесення цієї плати визначаються у договорі оренди земельної частки (паю). Порядок проведення перерахунку обсягів натуральної та відробіткової форм плати за оренду в грошову встановлюється КМ України.

Так, у абз. 4 підпункті «а» п. 1 Указу Президента України від 03.12.1999 р. № 1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» зазначено про забезпечення встановлення сторонами договору оренди земельної частки (паю) розміру плати за її оренду на рівні не менше одного відсотка визначеної відповідно до законодавства вартості орендованої земельної частки (паю) [100, с. 364]. Аналогічний розмір передачі паїв в оренду з виплатою орендної плати зазначений у абз. 4 підпункті 1 п. 2 Указу Президента України від

29.01.2001 р. № 62/2001 «Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектора економіки».

Системний аналіз норм законодавства України дає підстави для висновку про те, що орендна плата за земельну ділянку, яка перебуває в державній або в комунальній власності, має подвійну правову природу, оскільки, з одного боку, є передбаченим договором оренди землі платежем, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (ч. 1 ст. 21 Закону України «Про оренду землі», підпункт 14.1.136 п. 14.1 ст. 14 ПК України), з іншого – є однією з форм плати за землю як загальнодержавного податку нарівні із земельним податком (підпункт 14.1.147 п. 14.1 ст. 14 ПК України). Разом з тим підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є саме договір оренди такої земельної ділянки (ч. 2 ст. 21 Закону України «Про оренду землі», п. 288.1 ст. 288 ПК України). У зв'язку з цим та оскільки орендну плату за землю орендар вносить орендодавцеві, то право на стягнення заборгованості з орендної плати має орендодавець шляхом звернення до відповідного суду.

Договір оренди земельної ділянки може бути змінено шляхом зміни розміру орендної плати [190, с. 69]. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін. При цьому орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини [214, с. 556].

Крім того, відповідно до п. 13 Постанови КМ України «Про затвердження Типового договору оренди землі» розмір орендної плати переглядається у разі: зміни умов господарювання, передбачених договором; зміни граничних розмірів орендної плати, визначених ПК України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством; погіршення стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами; зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки

(земельних ділянок) державної та комунальної власності; в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельну ділянку визначається за згодою сторін у договорі оренди за певними винятками:

1) у п. 1 Указу Президента України від 02.02.2002 р. № 92/2002 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» передбачений мінімальний розмір плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3 відсотків визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря [11, с. 44];

2) у ст. 17 Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» вказані особливості орендної плати за користування землею. Так, річна орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, передані в оренду інвестору-забудовнику на період будівництва і до введення об'єктів містобудування в експлуатацію, але не більше ніж на три роки, встановлюється: для земель під об'єктами загального користування (вулицями, скверами, парками, площами тощо) та соціально-побутового призначення (дитячими садками, яслами, школами тощо) – 1 гривня незалежно від площі; для земель під іншими об'єктами – 0,03 відсотка їх нормативно-грошової оцінки. Після введення об'єктів містобудування в експлуатацію річна орендна плата за земельні ділянки справляється відповідно до законодавства.

Отже, законодавство визначає вичерпний перелік істотних умов договору найму (оренди) земельної ділянки, серед яких: об'єкт оренди; строк дії договору оренди; орендна плата. Вбачається, зазначений перелік потребує розширення за рахунок такої умови як термін передачі об'єкта оренди у володіння та користування.

Так, ч. 2 ст. 11 Закону України «Про оренду землі» визначає, що у разі прострочення орендодавцем або орендарем установлених договором оренди землі строків передачі об'єкта оренди ризик його випадкового знищення або пошкодження у цей період несе сторона, яка пропустила прострочення його передачі. Крім того, згідно із ст. 32 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання орендарем обов'язку приступити до використання земельної ділянки, а це можливо тільки після передачі земельної ділянки орендодавцем орендарю, тобто лише після державної реєстрації права оренди.

Враховуючи вищевикладене, можна дійти висновку про необхідність закріплення як істотної умови договору – умови про термін передачі об'єкта оренди у володіння та користування наймачу.

З огляду на це, пропонуємо ще раз оптимізувати редакцію ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі», а саме викласти її у такій редакції: «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».

Далі повернемося до умов договору, які законодавець визначає як істотні. Як вже відмічалось, відповідно до абз. 2 ч. 1 ст. 638 ЦК України такими, крім умов, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, є умови про предмет договору, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Отже, другою групою істотних умов договору найму (оренди) земельної ділянки є умови про предмет договору.

Виходячи з юридичної природи договору найму (оренди) земельної ділянки, вбачається, що предметом такого договору є передання земельної ділянки у володіння та користування наймачу.

З зв'язку з наведеним, ми не розділяємо позицію тих науковців, які вважають, що предметом договору найму (оренди) є речі матеріального світу [62, с. 205; 220, с. 88; 224, с. 121]. Останні, на наш погляд, є об'єктом, а не предметом такого договору.

Третьою групою істотних умов договору найму (оренди) земельної ділянки є інші умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Так, наприклад, за згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди тощо [119, с. 78].

Таким чином, 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.

При цьому, якщо за заявою однієї зі сторін щодо таких умов не досягнуто згоди, договір оренди згідно зі ст. 638 ЦК України вважатиметься неукладеним.

Висновки до розділу 2

Дослідження змісту договору найму (оренди) земельної ділянки дозволило нам дійти таких висновків:

1. 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.

2. При передачі в оренду земельної ділянки, на якій розташовані насадження, що перебувають у власності орендодавця, в договорі оренди земельної ділянки мають бути зазначені: 1) детальний опис типу насаджень (сад, виноградник, хмільник, полезахисна лісова смуга, ліс тощо); 2) рік закладення насаджень та термін плодоношення; 3) перебування насаджень на балансі підприємства. Поряд із цим, вбачається, доцільно також додавати проект закладення насаджень, акт обстеження насаджень сторонами або третьою стороною. Передача в оренду водного об'єкта має оформлятися як укладення договору оренди земельної ділянки водного фонду, на якій такий водний об'єкт розташований.

3. 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.

4. Можливість самотійного господарювання 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 самостійно 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.

5. 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.

6. 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.

7. Умовами відчуження права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності є: а) об'єктом найму (оренди) є земельні ділянки державної або комунальної власності; б) метою виникнення орендних правовідносин є будівництво житлового будинку; в) будівництво житлового будинку є таким, яке розпочато; г) можливість відчуження права на оренду земельної ділянки передбачена первинним договором оренди; ґ) є згода наймодавця (орендодавця) на відчуження права на оренду земельної ділянки.

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

9. 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.

10. Щодо співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка», то поняття «земля» включає в себе таку ознаку, як диференціація на окремі частини, під якими і маються на увазі земельні ділянки. Отже, з правової точки зору ці поняття відрізняються за своїм обсягом: поняття «земельна ділянка» співвідноситься з поняттям «земля» як частина до цілого, що обумовлює характер юридичних ознак кожної з цих категорій.

11. Щодо кваліфікуючих ознак земельної ділянки як об'єкта договору найму (оренди) ми підтримуємо висловлену в юридичній літературі думку про те, що земельну ділянку як об'єкт договору найму (оренди) належить розглядати з урахуванням її цільового призначення. Адже, за загальним правилом, користування земельною ділянкою визнається добросовісним, якщо воно здійснюється відповідно до її цільового призначення.

12. Орендна плата – це визначений договором оренди платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

13. Якщо орендар не може зареєструвати своє право оренди з причин, які від нього не залежать, і це як наслідок стало причиною тимчасового невикористання ним земельної ділянки, то є підстави визнати такі причини поважними і звільнити орендаря від орендної плати за цей період. Якщо ж орендар не приступає до використання земельної ділянки без поважних причин і затягує процес реєстрації права користування, то він не може бути звільнений від сплати орендної плати. Якщо він не приступив до

використання земельної ділянки з вини інших осіб. В свою чергу, несплата орендної плати в цьому випадку не є підставою для розірвання договору.

14. 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.

15. З метою оптимізації цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, пропонуємо 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) ч. 1 ст. 79 ЗК України: «Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та правовим режимом»;

6) 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», –

7) 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».

РОЗДІЛ 3.

УКЛАДЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

3.1 Порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки

Оскільки договір найму (оренди) земельної ділянки є правочином, у якому сторони визначають взаємні права та обов'язки, то для його дійсності необхідне дотримання всіх правових вимог і порядку укладення, передбаченого законодавством України [33, с. 82].

Загальний порядок укладення договору врегульовано Главою 53 ЦК України «Укладення, зміна і розірвання договору» (статті 638–654 ЦК України). Водночас, спеціальний порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки регламентовано ст. 16 Закону України «Про оренду землі». Крім того, у ст. 17 Закону України «Про оренду землі» визначено порядок передачі об'єкта оренди за договором: об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону (ч. 5 ст. 6 Закону України «Про оренду землі») [125, с. 6–7]. Державній реєстрації прав підлягають: право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки (п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Отже, що являє собою порядок укладення договору?

На думку С. О. Бородовського, порядок укладення цивільно-правового договору – це передбачена правовими нормами юридично-логічна послідовність стадій встановлення цивільних прав і обов'язків, здійснена на

основі дій осіб, звернених назустріч одна одній та виражених у різноманітних способах узгодження змісту договору [13, с. 7].

З погляду А. Г. Бикова, порядок укладення договору – це передбачені правовими нормами послідовність і способи оформлення договірних відносин, а способом є певного роду дії, за допомогою яких досягається взаємоузгодженість волі сторін [200, с. 468].

В інших джерелах мова йде про нормативно закріплені взаємні дії сторін, звернені до іншої сторони, спрямовані на встановлення договірних відносин та визначення змісту договірної зобов'язання [216, с. 30].

Отже, правова природа порядку укладення договору полягає у визнанні його процесом формування волі та її фіксацію в умовах договору як домовленості. У літературі домовленість розглядається як спільний вольовий акт (волевиявлення) [42, с. 85] або ж як погодження волі сторін [123, с. 95]. Таким чином, специфіка договору полягає у тому, що він виражає не одноособове чи єдине (злите) волевиявлення, а певну множинність відокремлених волевиявлень, які і погоджуються у договірному акті [77, с. 74].

Вбачається, порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки доцільно поділити 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 [34, с. 67].

По-перше, порядок укладення договору оренди земельної ділянки включає в себе досягнення згоди між наймодавцем (орендодавцем) і наймачем (орендарем) за всіма істотними та іншими умовами договору [222, с. 411]. Досягнення такої згоди опосередковується надісланням однією із сторін пропозиції укласти договір, що має містити істотні умови договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її

прийняття (ч. 1 ст. 641 ЦК України), а також відповіддю особи, якій адресована пропозиція укласти договір, про її прийняття (акцепт), що повинна бути повною і безумовною (ч. 1 ст. 642 ЦК України).

Як простежується зі змісту ч. 1 ст. 16 Закону України «Про оренду землі», досягнення згоди щодо всіх істотних умов під час укладення договору найму (оренди) земельної ділянки із земель приватної власності відбувається між наймодавцем (орендодавцем) та особою, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку.

Досягнення згоди щодо всіх істотних умов під час укладення договору найму (оренди) земельної ділянки із земель державної або комунальної власності обумовлюється ухваленням рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому ЗК України, або за результатами аукціону (ч. 2 ст. 16 Закону України «Про оренду землі»).

Із п. 2.16. Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» випливає, що необхідною умовою укладення договору 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.

Крім того, як визначено у ч. 3 ст. 16 Закону України «Про оренду землі», укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування.

Згідно частин 1, 2 ст. 7 Закону України «Про оренду землі» право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх

відмови чи відсутності таких спадкоємців – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та цього Закону.

Якщо підставою для правонаступництва у договорі найму (оренди) земельної ділянки є спадкування, можна говорити про те, що у такому випадку досягнення домовленості між сторонами здійснюється автоматично шляхом прийняття правонаступником істотних умов попереднього договору.

У разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та цього Закону.

Водночас, необхідно звернути увагу на те, що досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов не достатнє для того, щоб відповідний договір вважався укладеним. Договір оренди землі укладається сторонами у письмовій формі шляхом фіксації волі сторін та його змісту [27, с. 41]. Це означає, що одна сторона, направляючи листа другій, із виразом своєї волі на укладення договору, одержує від другої сторони повідомлення про її волю на це також у вигляді листа. Правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах (у тому числі електронних), у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони (ч. 1 ст. 207 ЦК України). Для визначення моменту укладення договору має значення момент одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції (ч. 1 ст. 640 ЦК України).

Договір найму (оренди) земельної ділянки укладається відповідно до Типової форми договору оренди землі, затвердженої Постановою КМ України від 03.03.2004 р. № 220. Крім того, слід відмітити, що власноручні

підписи сторін є обов'язковими реквізитами договору найму (оренди) земельної ділянки.

Як було зазначено вище, за бажанням однією із сторін договір найму (оренди) земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню, що є третім (факультативним) етапом його укладення.

При нотаріальному посвідченні договору найму (оренди) земельної ділянки нотаріусам слід дотримуватися норм ЦК та ЗК України, Закону України «Про оренду землі», інших цивільних та земельно-правових актів, Закону України «Про нотаріат», а також Наказу Міністерства юстиції України від 22.02.2012 р. № 296/5 «Про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України».

На підставі положень частин 2, 4 ст. 209 ЦК України нотаріальне посвідчення договору найму (оренди) земельної ділянки здійснюється нотаріусом або іншою посадовою особою, яка відповідно до закону має право на вчинення такої нотаріальної дії, шляхом вчинення на документі, в якому викладено текст правочину, посвідчувального напису. На вимогу фізичної або юридичної особи будь-який правочин з її участю може бути нотаріально посвідчений.

Відповідно до ч. 2 ст. 45 Закону України «Про нотаріат» правочини, що підлягають нотаріальному посвідченню, а також заяви та інші документи підписуються у присутності нотаріуса, який до того ж зобов'язаний встановити дійсні наміри кожної із сторін до вчинення правочину, який він посвідчує, а також відсутність у сторін заперечень щодо кожної з умов правочину (ч. 10 ст. 44 Закону України «Про нотаріат»). Нотаріуси або посадові особи, які вчиняють нотаріальні дії, перевіряють, чи відповідає зміст посвідчуваної ними угоди вимогам закону і дійсним намірам сторін (ч. 2 ст. 54 Закону України «Про нотаріат»).

За нотаріальне посвідчення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок, передбачених підпунктом «у» п. 3 ст. 3 Декрету КМ України від 21.01.1993 р. № 7-93 «Про державне мито», сплачується державне мито в

розмірі 0,01 відсотка від грошової оцінки земельної ділянки, яка встановлюється за методикою, затвердженою КМ України. У разі відсутності грошової оцінки земель – 1 відсоток суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян.

Виходячи із положень статей 181, 182 ЦК України про те, що земельна ділянка, а також об'єкти, які на ній розташовані, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення, відносяться до нерухомості, то всі права на них підлягають державній реєстрації [230, с. 55].

Отже, державна реєстрація права оренди земельної ділянки – четвертий, останній етап укладення відповідного договору.

Законодавець визначає державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень як офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Позиція представників наукової доктрини з цього приводу є дещо іншою.

Так, з погляду С. О. Слободянюка, державна реєстрація являє собою акт, що приймається органом державної влади в процесі виконання покладених на нього функцій [199, с. 154].

Розглядаючи особливості державної реєстрації права оренди на земельні ділянки П. Ф. Кулинич вважає, що державна реєстрація прав на землю є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення прав власності, користування, зокрема права оренди землі, їх обмежень, земельних сервітутів тощо, що супроводжуються внесенням даних про зареєстровані права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та обтяжень [102, с. 311].

На наш погляд, визначаючи сутність державної реєстрації права оренди земельної ділянки, необхідно звернути увагу на те, що відносини, які

складаються під час проведення державної реєстрації, як і сам акт державної реєстрації, носять публічно-правовий характер. Водночас, не слід забувати, що положення про державну реєстрацію прав на нерухоме майно охоплюють цілий комплекс цивільно-правових відносин. По-перше, це відносини між фізичними та юридичними особами з приводу набуття, зміни та припинення цивільних прав і обов'язків на нерухоме майно. По-друге, відносини з приводу проведення державної реєстрації, що складаються між реєстраторами та учасниками цивільних правовідносин [199, с. 154].

Правові, економічні та організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації, та їх обтяжень визначаються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ч. 10 ст. 79-1 ЗК України право оренди (суборенди) земельної ділянки підлягає державній реєстрації, яка здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Водночас, із наведеного правила законом встановлено й певні винятки.

Так, як визначено у частинах 1, 2 ст. 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування (оренду) можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав. У такому випадку під час проведення державної реєстрації права користування (оренди) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання

відповідної заяви органами, які згідно із ст. 122 ЗК України передають земельні ділянки у власність або у користування.

Також необхідно звернути увагу і на те, що законом встановлено особливості проведення державної реєстрації права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, а також права оренди земельної ділянки на підставі рішення суду.

А саме: право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, надані в оренду органами державної влади, органами місцевого самоврядування в порядку, визначеному ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», здійснюється без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки в Державному реєстрі прав (ст. 30 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Водночас, особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, полягають у тому, що:

- 1) 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;

- 2) 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;

3) 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.

I, останнє. Виходячи зі змісту ст. 31–1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», можна стверджувати, що особливості проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки на підставі рішення суду полягають у тому, що:

1) державна реєстрація права оренди земельної ділянки на підставі рішення суду проводиться виключно на підставі рішень, отриманих у результаті інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником;

2) державна судова адміністрація України у день набрання законної сили рішенням суду, яке передбачає набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав, внесення змін до записів Державного реєстру прав, зупинення реєстраційних дій, внесення запису про скасування державної реєстрації прав або скасування рішення державного реєстратора, забезпечує передачу до Державного реєстру прав примірника такого судового рішення;

3) державний реєстратор, що перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, за місцезнаходженням відповідного майна у день надходження відповідного рішення суду формує та реєструє необхідну заяву або реєструє рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав, чи рішення суду про скасування відповідного рішення суду. Проведення реєстраційних дій на підставі рішень судів здійснюється у порядку та строки, передбачені цим Законом, без справляння адміністративного збору;

4) інформаційна взаємодія між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень здійснюється інформаційно-телекомунікаційними засобами в електронній формі у порядку, визначеному Міністерством юстиції України спільно з Державною судовою адміністрацією України.

Таким чином, у межах даного підрозділу дисертаційної роботи ми дослідили порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки, виокремивши у ньому 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.

3.2 Поняття та підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки

Важливим етапом будь-яких договірних зобов'язань є їх припинення. Як зазначається в юридичній літературі, підставами для припинення відносин найму є загальні підстави припинення договору найму та підстави припинення договору загалом [59, с. 21]. Крім того, зауважимо, що для договору найму (оренди) земельної ділянки, виходячи з особливостей правового режиму його об'єкта (земельної ділянки), законодавець встановив також спеціальні підстави припинення відповідного договору.

Нагадаємо, що правовідносини, які опосередковують припинення договору найму (оренди) земельної ділянки, врегульовані як загальними положеннями ЦК України про припинення зобов'язань (глава 50), укладення, зміна і розірвання договору (глава 53), найм (оренда) (§ 1 глави 58), так і спеціальними нормами, що стосуються окремих видів договору найму (оренди), і містяться, зокрема у Законі України «Про оренду землі» (ст. 31) [129, с. 92].

Відповідно до ч. 1 ст. 598, ч. 1 ст. 604 ЦК України зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом, а також за домовленістю сторін.

Водночас, перед тим як досліджувати підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки, вбачається, необхідно встановити правову природу такого явища як «припинення зобов'язання» та його співвідношення з поняттями «розірвання договору» і «припинення договору».

Так, на думку А. М. Блащук, припинення зобов'язання – самостійна стадія динаміки зобов'язальних правовідносин і входить до неї разом із такими стадіями розвитку зобов'язальних правовідносин, як виникнення та зміна правовідношення, виконання суб'єктивних обов'язків, порушення зобов'язання і його захист. На думку вченого, припинення зобов'язання – обов'язкова стадія будь-якого цивільного правовідношення [10, с. 9].

Тотожної позиції дотримується й О. І. Міхно, визначаючи припинення договору як самостійну стадію динаміки договірної правовідношення [111, с. 10].

Крім того, у праці О. І. Міхно «Припинення договору за цивільним законодавством України» проведено порівняльний аналіз співвідношення понять «припинення» і «розірвання договору», зокрема відокремлені їх спільні та відмінні ознаки.

До спільних ознак належать: права й обов'язки сторін за договором на майбутнє; частина часу припинення договору співпадає з часом, коли договірні відносини можуть бути розірвані, – після його укладення до виконання сторонами його умов чи до закінчення строку його дії; припинення, як і розірвання договору, може відбуватися через суб'єктивні підстави, які передбачені укладеним договором чи законом [7, с. 53].

Відмінними ознаками припинення і розірвання договору, на погляд вищезазначеного автора, є: припинення договору, яке відбувається після його укладення до спливу позовної давності, а розірвання договору на вимогу сторони (сторін) чи інших учасників правовідносин – до виконання

сторонами його умов або зазвичай до закінчення строку його дії; для припинення договору необхідна наявність суб'єктивних або об'єктивних підстав, для розірвання – тільки суб'єктивних; розірвання договору може відбуватися за ініціативою однієї або обох сторін внаслідок односторонньої відмови від договору, чи на вимогу інших уповноважених учасників правовідносин, припинення – як за волевиявленням зазначених осіб (учасників), так і за відсутності такого [8, с. 84–85].

Щодо позиції законодавця у зазначеному аспекті необхідно звернути увагу на те, що ЦК України регламентує лише поняття зобов'язання та договору, а також визначає підстави їх припинення (розірвання).

Так, відповідно до ч. 1 ст. 509 ЦК України зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку.

Як визначено у ч. 2 ст. 509 ЦК України, зобов'язання виникають з підстав, встановлених статтею 11 цього Кодексу, у тому числі на підставі договору (п. 1 ч. 2 ст. 11 ЦК України), а припиняються – з підстав, визначених статтями 598–609 ЦК України.

Водночас, відповідно до ч. 1 ст. 626 ЦК України договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Договір може бути розірвано з підстав, визначених ст. 651 ЦК України.

Системний аналіз наведених позицій науковців, а також цивільного законодавства України дає підстави для таких висновків: 1) договір є підставою виникнення зобов'язання; 2) розірвання і припинення договору, відповідно, є підставою для розірвання і припинення зобов'язання; 3) 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; 4) припинення

(розірвання) договору є підставою для припинення відповідного зобов'язання.

З огляду на викладене, припинення договору найму (оренди) земельної ділянки – це 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 [25, с. 37; 30, с. 12].

Якими є підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки?

В юридичній літературі панує думка, що домінуючою класифікаційною системою всіх підстав (способів) припинення договору (зобов'язання) в юридичній доктрині є їх поділ на суб'єктивні й об'єктивні. У свою чергу, суб'єктивні підстави доцільно групувати залежно від суб'єкта волевиявлення на підстави припинення договору з ініціативи наймодавця, з ініціативи наймача та за згодою сторін. Об'єктивними підставами припинення договору, тобто такими, що не залежать від волі сторін, слід насамперед вважати поєднання боржника і кредитора в одній особі, неможливість виконання зобов'язання, смерть сторони договору – фізичної особи, ліквідацію юридичної особи та ін. [111, с. 10].

На основі параграфу 1 глави 58 ЦК України, який присвячений загальним питанням найму (оренди), можна виділити наступні загальні підстави припинення та розірвання договору найму (оренди) земельної ділянки:

1) припинення договору найму в разі смерті фізичної особи-наймача та в разі ліквідації юридичної особи-наймача або наймодавця (ч. 1 ст. 781 ЦК України);

2) відмова від договору зі сторони наймодавця, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд (ч. 1 ст. 782 ЦК України);

3) розірвання договору найму на вимогу наймодавця, якщо наймач: користується річчю всупереч договору або призначенню речі; без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача (ст. 783 ЦК України);

4) розірвання договору найму на вимогу наймача, якщо наймодавець: передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі; не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі (ст. 784 ЦК України);

5) відмова від договору, укладеного на невизначених строк, за ініціативою будь-кого із сторін (ч. 2 ст. 763 ЦК України).

Крім того, спеціальні підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки встановлені ст. 31 Закону України «Про оренду землі», відповідно до якої такий договір припиняється в разі:

1) закінчення строку, на який його було укладено. У випадку неналежного виконання договірних зобов'язань або їх не виконання відповідно до ч. 4 ст. 631 ЦК України закінчення строку договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії договору. Аналіз чинного законодавства дає змогу стверджувати, що закінчення строку дії договору є підставою припинення зобов'язальних правовідносин між сторонами у повному обсязі лише у разі належного виконання умов договору;

2) викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом.

Відповідно до ч. 1 ст. 1 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» викупом земельних ділянок, інших об'єктів

нерухомого майна для суспільних потреб є передача земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за їх згодою у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину у порядку, встановленому законом;

3) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря. У даному контексті необхідно зауважити, що до договору оренди землі повною мірою застосовується положення про припинення зобов'язання поєднанням боржника і кредитора в одній особі (ст. 606 ЦК України);

4) смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст. 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки.

Якщо у ч. 1 ст. 781 ЦК України йдеться лише про смерть фізичної особи-наймача як про підставу припинення договору найму, то у ст. 31 Закону України «Про оренду землі» передбачено припинення договору оренди землі в разі смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст. 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки. Для припинення договору оренди у цьому випадку необхідно, щоб особи, до яких перейшло право на оренду земельної ділянки у зв'язку із засудженням до позбавлення волі, обмеженням дієздатності або смертю орендаря, відмовилися від виконання договору.

Варто звернути увагу, що за змістом ст. 7 Закону України «Про оренду землі» перехід права на оренду земельної ділянки відбувається, зокрема:

а) після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та цього Закону.

У разі спадкування ми маємо ситуацію, коли попередній власник вибуває з орендованих відносин, а новий власник зобов'язаний і має право стати орендодавцем за договором оренди. Відповідно до ч. 3 ст. 9 Закону України «Про оренду землі» до нового власника орендованої земельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки.

Як зазначалося вище, випадок переходу права на оренду за універсальним правонаступництвом визначений ст. 7 Закону України «Про оренду землі». Отже, при спадкуванні земельної ділянки до спадкоємця переходить не тільки право власності на неї, а й права та обов'язки, які виникли у спадкодавця за договором [39, с. 4];

б) засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду – до одного із членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та цього Закону;

в) у разі переходу до особи права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. 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.

Таким чином, ст. 7 Закону України «Про оренду землі» допускає лише безоплатний перехід права оренди землі до: а) спадкоємців орендаря; б) членів сім'ї орендаря (у випадках його позбавлення волі за рішенням суду); в) набувачів права власності на будівлі (споруди), що розташовані на орендованій земельній ділянці [98, с. 8];

5) ліквідація юридичної особи-орендаря. Договір найму припиняється у разі ліквідації юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем (ч. 2 ст. 781 ЦК України).

Відповідно до ч. 1 ст. 110 ЦК України юридична особа ліквідується у таких випадках:

а) за рішенням її учасників або органу юридичної особи, уповноваженого на це установчими документами, в тому числі у зв'язку із закінченням строку, на який було створено юридичну особу, досягненням мети, для якої її створено, а також в інших випадках, передбачених установчими документами;

б) за рішенням суду про ліквідацію юридичної особи через допущені при її створенні порушення, які не можна усунути, за позовом учасника юридичної особи або відповідного органу державної влади;

в) за рішенням суду про ліквідацію юридичної особи в інших випадках, встановлених законом, – за позовом відповідного органу державної влади;

7) відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем. Згідно ч. 7 ст. 5 Закону України «Про іпотеку» предметом іпотеки може бути право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна. Відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем припиняє договір оренди землі з орендарем;

8) набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці.

Як визначено у частинах 1, 2, 4, 5 ст. 120 ЗК України, у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи,

переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

У випадку набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду фізичними або юридичними особами, які не можуть мати у власності земельних ділянок, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташований жилий будинок, будівля або споруда, на умовах оренди.

Підставою набуття права оренди земельної ділянки є договір оренди такої ділянки. З огляду на це, існує думка, що новий власник будівлі чи споруди повинен укласти новий договір із власником землі.

Так, С. Резніченко вказує, що встановлення у договорі про відчуження об'єкта нерухомості умов щодо переходу права користування земельною ділянкою не звільняє нового власника об'єкта нерухомості від обов'язку врегулювати земельні питання безпосередньо із власником землі [185, с. 174].

Аналогічну позицію обстоює й М. Щербина [236, с. 54].

У підпункті 2.12. п. 2 Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» вказується на те, що якщо попередній власник житлового будинку (будівлі, споруди) користувався земельною ділянкою, на якій розміщено відповідне нерухоме майно на підставі договору оренди, новий власник може вимагати переоформлення

права користування земельною ділянкою на своє ім'я в установленому законом порядку, в тому числі з додержанням вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обтяжень» і ст. 125 ЗК України, яка пов'язує виникнення права на земельну ділянку з моментом державної реєстрації відповідного права.

У даному контексті ми розділяємо позицію Вищого господарського суду України і вважаємо, що у випадку набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці, новий власник може вимагати переоформлення права користування земельною ділянкою на своє ім'я в установленому законом порядку. Враховуючи те, що в силу абз. 8 ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» відповідний договір найму (оренди) земельної ділянки припиняється, 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.

Враховуючи вищезазначене, пропонуємо викласти абзац 8 ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» у новій редакції, а саме: «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»;

9) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).

Організаційно-правові засади взаємодії державних партнерів з приватними партнерами та основні принципи державно-приватного партнерства на договірній основі встановлені Законом України «Про державно-приватне партнерство». Відповідно до частин 1–3 ст. 8 вказаного Закону у разі, якщо для здійснення державно-приватного

партнерства необхідне користування земельною ділянкою, державний партнер передає приватному партнеру відповідно до ЗК України земельну ділянку, на якій розташований об'єкт державно-приватного партнерства, разом з об'єктом державно-приватного партнерства на строк, встановлений договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства, чи забезпечує не пізніше дати набрання чинності договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства, набуття приватним партнером права на користування земельними ділянками, наданими в установленому порядку для будівництва об'єкта державно-приватного партнерства.

Порядок та умови отримання приватним партнером права на користування земельними ділянками зазначаються в умовах конкурсу з визначення приватного партнера для укладення договору в рамках державно-приватного партнерства.

Після припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, приватний партнер зобов'язаний звільнити земельну ділянку, надану йому для здійснення державно-приватного партнерства [237, с. 72];

10) припинення договору найму (оренди) земельної ділянки шляхом його розірвання.

Як зауважувала Н. М. Процьків, розірвання договору – це акт, направлений на припинення дії часткового або повністю невиконаного договору, при цьому зобов'язання сторін припиняється на майбутнє [184, с. 8].

Договір найму (оренди) земельної ділянки розривається з підстав, передбачених статтями 651, 652 ЦК України, а саме:

а) лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

За загальним правилом зміна або розірвання договору може відбуватися лише за згодою сторін. Відповідно до ст. 654 ЦК України розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що

розривається, якщо інше не встановлено договором або законом, чи не впливає із звичаїв ділового обороту.

Моментом розірвання договору є момент одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції або застосування інших правил, передбачених ст. 640 ЦК України [226, с. 172–173];

б) за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Між тим, ця підстава – не єдина, і в ст. 652 ЦК України передбачена така підстава для розірвання договору як істотна зміна обставин.

Істотне порушення умов договору є найпоширенішою підставою для його розірвання. У значному ступені кваліфікація порушення договору як істотного має оціночний характер. Однак суд, даючи порушенню оцінку, повинен врахувати, в першу чергу, розмір збитків, нанесених стороні договору невиконанням або неналежним його виконанням іншою стороною, і порівнянність реальних результатів договірних зобов'язань із тими, які очікувала мати сторона, що звернулася до суду з вимогою про розірвання договору [225, с. 173].

Водночас, як визначено у ч. 1 ст. 652 ЦК України, у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання. При цьому зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

Доводити істотність зміни обставин має сторона, що заявила відповідно вимогу про розірвання договору. У разі розірвання договору

внаслідок істотної зміни обставин суд на вимогу будь-якої зі сторін визначає наслідки розірвання договору, виходячи з необхідності справедливого розподілу між сторонами витрат, понесених ними у зв'язку з виконанням цього договору [225, с. 175];

в) внаслідок односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом [217, с. 228]. Тобто в цьому випадку достатньо волевиявлення однієї зі сторін без згоди другої та без звернення до суду.

Відповідно до ст. 615 ЦК України у разі порушення зобов'язання однією стороною друга сторона має право частково або в повному обсязі відмовитися від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом. Одностороння відмова від зобов'язання не звільняє винну сторону від відповідальності за порушення зобов'язання. Внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання частково або у повному обсязі, відповідно, змінюються умови зобов'язання або воно припиняється.

За своєю природою одностороння відмова від договору являє собою односторонній правочин, а, отже, до неї застосовуються всі вимоги щодо дійсності правочину (ст. 203 ЦК України). Щодо форми цього правочину, то внаслідок того, що ЦК України не містить спеціальних правил стосовно цього, слід застосувати ч. 1 ст. 205 ЦК України стосовно можливості сторін правочину обирати його форму [225, с. 176].

Прикладом розірвання договору найму (оренди) земельної ділянки шляхом односторонньої відмови від нього може бути рішення Новописковського районного суду Луганської області від 19.05.2016 р. у справі № 420/511/16-ц [188]. Так, ОСОБА_1 звернулась до суду з позовом до Сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю імені Енгельса про визнання договору оренди землі розірваним.

Під час розгляду справи судом встановлено, що позивачу на праві приватної власності належить земельна ділянка площею 8,1586 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка розташована на

території Кам'янської сільської ради за межами населеного пункту. 1 лютого 2010 року між сторонами укладено договір оренди землі строком на 10 років. 12 лютого 2016 року позивач повідомив відповідача про розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку. Заява про розірвання договору оренди землі була отримана відповідачем 23 лютого 2016 року, що підтверджується повідомленням про вручення поштового відправлення. Проте відповідач заперечив проти розірвання договору.

Задовольнивши частково позовні вимоги ОСОБА_1 про розірвання договору найму (оренди) земельної ділянки, суд виходив з того, що частинами 3 та 4 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Отже, законодавець допускає розірвання договору в односторонньому порядку в разі, якщо це передбачено умовами договору. Так, п. 39 спірного договору оренди землі передбачено розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку. Даний пункт договору містить можливість одностороннього розірвання договорів, не обумовлюючи таке розірвання настанням будь-яких подій та умов, в тому числі невиконаннями орендарем умов договору, а отже лише за бажанням однієї із сторін.

Таким чином, позовні вимоги ОСОБА_1 щодо розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку є обґрунтованими і підлягають частковому задоволенню в частині розірвання договору без зазначення дати, з якої він є розірваним, оскільки він відповідає законодавству та умовам укладеного сторонами договору оренди землі.

Отже, існує три способи розірвання договору: а) за згодою сторін; 2) за рішенням суду; 3) з ініціативи однієї з них (одностороння відмова від договору).

Розглянемо більш детально такий спосіб розірвання договору найму (оренди) земельної ділянки як розірвання договору за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

За змістом ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених ЗК України та іншими законами України.

У п. 38 Постанови КМ України від 03.03.2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» також передбачається, що дія договору припиняється шляхом його розірвання за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок), яке істотно перешкоджає її (їх) використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

Частина 2 ст. 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» містить норму права про припинення договору оренди в разі загибелі об'єкта оренди, але при цьому не визначається, у який саме спосіб мають бути припинені зобов'язальні правовідносини. Подібне правило встановлено і в ч. 2 ст. 291 ГК України.

Не можна оминати увагою і положення статей 141, 143 ЗК України, відповідно до яких примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі:

а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Під використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням потрібно розуміти її використання з порушенням правил, передбачених у

ст. 19 ЗК України, деталізованих щодо конкретної категорії земель (гл. 5–13 ЗК України).

Землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок проводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки (п. «а» ч. 1 ст. 96 ЗК України). Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (п. «а» ч. 1 ст. 143 ЗК України).

У абз. 6 підпункті «г» п. 2.2.3. листа Вищого Господарського Суду України від 01.01.2010 р. щодо «Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами» і п. 2.21. Постанови Пленуму Вищого Господарського Суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» зазначено про встановлення порушень, передбачених ст. 143 ЗК України, зокрема, коли земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням, визначеним умовами договору, та у спосіб, що суперечить екологічним вимогам, суди мають правові підстави для задоволення вимог про розірвання договору оренди землі на підставі ст. 32 Закону України «Про оренду землі»;

б) неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в строки, встановлені вказівками (приписами) центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну

політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі;

в) конфіскації земельної ділянки.

Конфіскація земельної ділянки є санкцією, що полягає в примусовому безоплатному вилученні у власність держави земельної ділянки, яка є власністю особи, у встановлених законом випадках.

Згідно із ч. 6 ст. 41 Конституції України конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом.

Поряд із цим, теоретична можливість застосування конфіскації земельної ділянки існує при вчиненні правопорушень, передбачених ст. 181 Кодексу України про адміністративні правопорушення, як-от: азартні ігри, ворожіння в громадських місцях, – коли земельна ділянка може бути конфіскована, якщо вона є ставкою у грі [71, с. 339];

г) примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.

Відповідно до положення ст. 15 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» у разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення: об'єктів національної безпеки і оборони; лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення; об'єктів природно-заповідного фонду; кладовищ.

Примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, допускається, як виняток, з мотивів суспільної необхідності лише в разі, якщо будівництво зазначених об'єктів передбачається здійснити із застосуванням оптимального варіанта з урахуванням економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників. Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням суду.

При цьому слід врахувати положення ч. 5 ст. 41 Конституції України, за якою примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, разом із документами, що підтверджують попередню та повну сплату колишньому власнику викупної ціни або державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, надане замість відчуженого, є підставою для державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені об'єкти (ч. 4 ст. 16 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»).

У разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний.

У разі прийняття рішення про використання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки може бути заявлена вимога про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договору оренди.

Вимога про розірвання договору найму (оренди) земельної ділянки може бути пред'явлена органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, уповноваженими надавати земельні ділянки для суспільних потреб відповідно до ст. 122 ЗК України, а також однією із сторін цього договору.

Водночас, розірвання договору оренди земельної ділянки у такому випадку допускається у разі, якщо об'єкти, які передбачається розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади, суспільства чи держави в цілому.

Розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб здійснюється за умови повного 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. У разі недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку;

г) систематичної несплати земельного податку або орендної плати.

Слід зазначити, що норми статей 24, 25, ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі», ст. 141 ЗК України не містять в собі роз'яснення, яку саме несплату земельного податку або орендної плати слід вважати систематичною.

На наш погляд, при визначенні поняття «систематичності» слід звертатися до ч. 1 ст. 782 ЦК України, яка надає право наймодавцеві відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд;

д) примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки.

У випадку невиконання власником земельної ділянки взятих на себе зобов'язань за рішенням суду здійснюється примусове звернення стягнення на його майно, у тому числі земельну ділянку;

є) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК України.

Відповідно до ч. 5 ст. 22 ЗК України землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Землі сільськогосподарського призначення, отримані в спадщину іноземними юридичними особами, іноземцями та особами без громадянства підлягають відчуженню протягом одного року (ч. 4 ст. 81, ч. 4 ст. 82 ЗК України).

Таким чином, припинення договору найму (оренди) земельної ділянки здійснюється на підставах, визначених як кодифікованими нормативно-правовими актами (ЦК України та ЗК України), так і нормами спеціального законодавства (Законом України «Про оренду землі»).

3.3 Правові наслідки припинення договору найму (оренди) земельної ділянки

Як вже наголошувалося, важливим етапом будь-яких договірних зобов'язань є їх припинення. При цьому необхідно звернути увагу на те, 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.

Загальні правові наслідки припинення договору визначені у правовій нормі, що її містить ст. 653 ЦК України. Їх, на наш погляд, можна звести до трьох основних положень:

1) 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»).

При цьому, як визначено у ч. 2 ст. 785 ЦК України, якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення.

Вбачається, повернення земельної ділянки орендодавцю після припинення договору оренди землі доцільно оформити актом приймання-передачі земельної ділянки, який мають підписати сторони. В акті необхідно описати стан земельної ділянки на момент її повернення орендодавцеві. Складання акта приймання-передачі земельної ділянки є важливим моментом припинення орендних земельних відносин. Співставлення актів прийняття-передачі земельної ділянки, складених при передачі земельної ділянки орендареві й при поверненні її орендодавцеві, дасть можливість чітко

визначити характер та розмір поліпшень земельної ділянки, які були зроблені під час дії договору оренди землі.

Крім того, у випадку невиконання орендарем свого обов'язку щодо повернення орендодавцеві земельної ділянки після припинення договору найму (оренди) можна вести мову про те, що така земельна ділянка є самовільно зайнятою.

Відповідно до п. 3.1. Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» при вирішенні питання про застосування відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки господарським судам необхідно враховувати, що саме по собі встановлення судом наявності фактичного користування земельною ділянкою без документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для кваліфікації такого використання земельної ділянки як самовільного її зайняття. У вирішенні таких спорів необхідно досліджувати, чи передбачено спеціальним законом отримання правовстановлюючих документів на земельну ділянку для розміщення певних об'єктів, причини відсутності таких документів у особи, що використовує земельну ділянку, наявність у особи права на отримання земельної ділянки у власність чи в користування, вжиття нею заходів до оформлення права на земельну ділянку тощо;

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»).

Відшкодування орендодавцю збитків у разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки здійснюється за загальними правилами, визначеними ст. 22 ЦК України, з урахуванням вимог Закону України «Про оренду землі».

Як зазначається в юридичній літературі, орендар має право на відшкодування збитків, яких він зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі. Збитками вважаються: фактичні

втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права; доходи, які орендар міг би реально отримати в разі неналежного виконання орендодавцем умов договору [120, с. 371].

Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних. У разі дій орендаря, не передбачених договором оренди, що призвели до зміни стану земельної ділянки, витрати на їх здійснення орендодавцем не відшкодовуються.

Показовим у відповідному контексті є рішення Апеляційного суду Тернопільської області у справі за позовом ОСОБА_1 до ТОВ «Бучачагрохлібпром» про повернення земельної ділянки та відшкодування шкоди [186].

Колегія суддів судової палати з розгляду цивільних справ Апеляційного суду Тернопільської області погодила з висновком суду першої інстанції, що відповідач з порушенням визначеного законом порядку використовує земельну ділянку, яка належить на праві власності позивачці, чим порушує її право на землю, яке підлягає захисту шляхом зобов'язання відповідача повернути позивачці земельну ділянку та відшкодувати завдані збитки.

Судом установлено, що позивачкою неодноразово направлялись на адресу відповідача заяви про відмову від продовження договору на новий строк, однак відповідач земельну ділянку не звільнив і надалі продовжує користуватися нею.

Колегія суддів судової палати з розгляду цивільних справ Апеляційного суду Тернопільської області у даній справі ухвалила, що суд першої інстанції дійшов мотивованого висновку про те, що ТОВ «Бучачагрохлібпром» після припинення дії договору оренди від 10.02.2011 р. не виконало обов'язку щодо повернення позивачці земельної ділянки, чим порушило її законні права, які підлягають захисту. У наслідок цього

позивачці завдані збитки, які підлягають відшкодуванню. Крім того, судом першої інстанції обґрунтовано взято до уваги розрахунок шкоди, наданий позивачкою, здійснений на підставі Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затвердженої Постановою КМ України від 25.07.2007 р. № 963 «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу»;

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»).

Як вже відмічалось, порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам регламентується положеннями статей 156, 157 ЗК України, ст. 22 ЦК України, статтями 224–229 ГК України, Постановою КМ України від 19.04.1993 р. № 284 «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам».

Відповідно до п. 3 Постанови КМ України від 19.04.1993 р. № 284 «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» відшкодуванню підлягають:

- а) вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво;
- б) вартість плодоягідних та інших багаторічних насаджень;
- в) вартість лісових і деревно-чагарникових насаджень;
- г) вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд;
- г) понесені витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи;
- д) інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неoderжані доходи, якщо вони обґрунтовані.

При цьому, якщо підставою розірвання договору оренди землі визначається невиконання або несвоєчасне виконання орендарем передбаченого договором обов'язку щодо здачі об'єкта будівництва в експлуатацію у встановлений граничний строк, то слід виходити з положень Законів України «Про основи містобудування» та «Про регулювання містобудівної діяльності» і відповідних обставин, які впливають або могли б вплинути на порушення строків будівництва та введення в експлуатацію об'єкта. Крім того, відповідно до підпункту 2.22. п. 2 Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» у вирішенні таких спорів суди мають з'ясовувати, у чому полягає шкода, завдана органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування у зв'язку з зазначеною обставиною, та чим саме така обставина порушує чи обмежує права орендодавця, а відтак чи буде це

істотним порушенням умов договору оренди, що в подальшому може потягнути його розірвання. При цьому судами також повинні досліджуватися якісні характеристики об'єкта будівництва, обсяг будівництва, а також реальні строки здачі в експлуатацію об'єкта, що має визначатися проектом будівництва, який відповідно повинен бути предметом вивчення судом;

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»).

Відповідно до ч. 2 ст. 14 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб, зобов'язаний відшкодувати фізичним та юридичним особам – власникам та користувачам суміжних земельних ділянок збитки, що були їм завдані внаслідок викупу земельної ділянки для суспільних потреб.

Збитки, завдані орендарю через розірвання договору оренди земельної ділянки у зв'язку із прийняттям рішення про надання її для суспільних потреб, включаються до складу викупної ціни, яка складається із вартості земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода.

Таким чином, у межах даного підрозділу дисертаційної роботи ми окреслили загальні та спеціальні правові наслідки припинення договору найму (оренди) земельної ділянки.

Висновки до розділу 3

Дослідження порядку укладення та припинення договору найму (оренди) земельної ділянки дозволило нам дійти таких висновків:

1. 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.

2. Необхідною умовою укладення договору 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.

3. Якщо підставою для правонаступництва у договорі найму (оренди) земельної ділянки є спадкування, можна говорити про те, що у такому випадку досягнення домовленості між сторонами здійснюється автоматично шляхом прийняття правонаступником істотних умов попереднього договору.

4. Відносини, які складаються під час проведення державної реєстрації, як і сам акт державної реєстрації, носять як публічно-правовий, так і цивільно-правовий характер.

5. Особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, полягають у тому, що: 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.

6. 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.

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

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

Загальними підставами припинення договору найму (оренди) земельної ділянки є: 1) припинення договору найму в разі смерті фізичної особи-наймача та в разі ліквідації юридичної особи-наймача або наймодавця

(ч. 1 ст. 781 ЦК України); 2) відмова від договору зі сторони наймодавця, якщо наймач не вносить за користування річчю плату протягом трьох місяців підряд (ч. 1 ст. 782 ЦК України); 3) розірвання договору найму на вимогу наймодавця, якщо наймач: користується річчю всупереч договору або призначенню речі; без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача (ст. 783 ЦК України); 4) розірвання договору найму на вимогу наймача, якщо наймодавець: передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі; не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі (ст. 784 ЦК України); 5) відмова від договору, укладеного на невизначених строк, за ініціативою будь-кого зі сторін (ч. 2 ст. 763 ЦК України).

Спеціальними підставами припинення договору найму (оренди) земельної ділянки є: 1) закінчення строку, на який його було укладено. У випадку неналежного виконання договірних зобов'язань або їх не виконання відповідно до ч. 4 ст. 631 ЦК України закінчення строку договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії договору. Закінчення строку дії договору є підставою припинення зобов'язальних правовідносин між сторонами у повному обсязі лише у разі належного виконання умов договору; 2) викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; 3) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; 4) смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмова осіб, зазначених у ст. 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; 5) ліквідація юридичної особи-орендаря; 6) відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем; 7) набуття права власності на житловий будинок,

будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці; 8) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства); 9) припинення договору найму (оренди) земельної ділянки шляхом його розірвання, а саме: а) лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом; б) за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом; в) внаслідок односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом.

9. Підставами переходу права на оренду земельної ділянки є:

а) 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»;

б) 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»;

в) 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.

10. 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»).

Повернення земельної ділянки орендодавцю після припинення договору оренди землі доцільно оформити актом приймання-передачі земельної ділянки, який мають підписати сторони. В акті необхідно описати стан земельної ділянки на момент її повернення орендодавцеві. Складання акта приймання-передачі земельної ділянки є важливим моментом

припинення орендних земельних відносин. Співставлення актів прийняття-передачі земельної ділянки, складених при передачі земельної ділянки орендареві й при поверненні її орендодавцеві, дасть можливість чітко визначити характер та розмір поліпшень земельної ділянки, які були зроблені під час дії договору оренди землі. У випадку невиконання орендарем свого обов'язку щодо повернення орендодавцеві земельної ділянки після припинення договору найму (оренди) можна вести мову про те, що така земельна ділянка є самовільно зайнятою;

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»).

11. З метою оптимізації цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки пропонуємо викласти абзац 8 ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» у новій редакції, а саме: «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».

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. Наведений аналіз стану наукової розробки проблеми правового регулювання найму (оренди) земельної ділянки свідчить про 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. З огляду на викладене, вбачається, що дослідження проблематики цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки як підстави виникнення відповідних правовідносин є актуальним та перспективним напрямом наукового пошуку.

2. Мета і завдання 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.

3. 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 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).

4. Договір найму (оренди) земельної ділянки за своєю юридичною природою є цивільно-правовим, адже укладається на підставі таких фундаментальних засад цивільного законодавства як юридична рівність та диспозитивність сторін. Виходячи з цього, вважаємо, що здійснюючи правове регулювання орендних земельних правовідносин, законодавець використав саме диспозитивний метод правового регулювання, що і підтверджує цивільно-правову природу договору найму (оренди) земельної ділянки.

5. Цивільним законодавством доцільно врегулювати загальні положення щодо договору найму (оренди) земельної ділянки, а земельним – закріпити правила про обмеження прав власників земель у сфері їх продажу, дарування, спадкування, міни тощо з огляду на необхідність подальшого збереження цільового (сільськогосподарського) призначення надзвичайно цінних ґрунтів. Враховуючи це, вважаємо, що предметом цивільно-правового регулювання повинні бути відносини, які виникають безпосередньо між сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки з питань визначення істотних умов договору, передачі земельної ділянки, сплати орендної плати та припинення договору. Земельним законодавством повинні встановлюватись особливі умови надання у найм (оренду) земельних ділянок, використання землі, збереження її стану та відповідальності за порушення цих умов.

6. 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)).

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

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

12. 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.

13. При передачі в оренду земельної ділянки, на якій розташовані насадження, що перебувають у власності орендодавця, в договорі оренди земельної ділянки мають бути зазначені: 1) детальний опис типу насаджень (сад, виноградник, хмільник, полезахисна лісова смуга, ліс тощо); 2) рік закладення насаджень та термін плодоношення; 3) перебування насаджень на балансі підприємства. Поряд із цим, вбачається, доцільно також додавати проект закладення насаджень, акт обстеження насаджень сторонами або третьою стороною. Передача в оренду водного об'єкта має оформлятися як укладення договору оренди земельної ділянки водного фонду, на якій такий водний об'єкт розташований.

14. 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.

15. Можливість самостійного господарювання 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 самостійно 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.

16. 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.

17. 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.

18. Умовами відчуження права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності є: а) об'єктом найму (оренди) є земельні ділянки державної або комунальної власності; б) метою виникнення орендних правовідносин є будівництво житлового будинку; в) будівництво

житлового будинку є таким, яке розпочато; г) можливість відчуження права на оренду земельної ділянки передбачена первинним договором оренди; г) є згода наймодавця (орендодавця) на відчуження права на оренду земельної ділянки.

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

20. 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.

21. Щодо співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка», то поняття «земля» включає в себе таку ознаку, як диференціація на окремі частини, під якими і маються на увазі земельні ділянки. Отже, з правової точки зору ці поняття відрізняються за своїм обсягом: поняття «земельна ділянка» співвідноситься з поняттям «земля» як частина до цілого, що обумовлює характер юридичних ознак кожної з цих категорій.

22. Щодо кваліфікуючих ознак земельної ділянки як об'єкта договору найму (оренди) ми підтримуємо висловлену в юридичній літературі думку про те, що земельну ділянку як об'єкт договору найму (оренди) належить розглядати з урахуванням її цільового призначення. Адже, за загальним правилом, користування земельною ділянкою визнається добросовісним, якщо воно здійснюється відповідно до її цільового призначення.

23. Орендна плата – це визначений договором оренди платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

24. Якщо орендар не може зареєструвати своє право оренди з причин, які від нього не залежать, і це як наслідок стало причиною тимчасового невикористання ним земельної ділянки, то є підстави визнати такі причини поважними і звільнити орендаря від орендної плати за цей період. Якщо ж орендар не приступас до використання земельної ділянки без поважних причин і затягує процес реєстрації права користування, то він не може бути звільнений від сплати орендної плати. Якщо він не приступив до використання земельної ділянки з вини інших осіб. В свою чергу, несплата орендної плати в цьому випадку не є підставою для розірвання договору.

25. 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.

26. 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.

27. Необхідною умовою укладення договору 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.

28. Якщо підставою для правонаступництва у договорі найму (оренди) земельної ділянки є спадкування, можна говорити про те, що у такому випадку досягнення домовленості між сторонами здійснюється автоматично шляхом прийняття правонаступником істотних умов попереднього договору.

29. Відносини, які складаються під час проведення державної реєстрації, як і сам акт державної реєстрації, носять як публічно-правовий, так і цивільно-правовий характер.

30. Особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, полягають у тому, що: 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.

31. 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.

32. Припинення договору найму (оренди) земельної ділянки – це 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.

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

Загальними підставами припинення договору найму (оренди) земельної ділянки є: 1) припинення договору найму в разі смерті фізичної особи-наймача та в разі ліквідації юридичної особи-наймача або наймодавця (ч. 1 ст. 781 ЦК України); 2) відмова від договору зі сторони наймодавця, якщо наймач не вносить за користування річчю плату протягом трьох місяців підряд (ч. 1 ст. 782 ЦК України); 3) розірвання договору найму на вимогу наймодавця, якщо наймач: користується річчю всупереч договору або призначенню речі; без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача (ст. 783 ЦК України); 4) розірвання договору найму на вимогу наймача, якщо наймодавець: передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі; не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі (ст. 784 ЦК України); 5) відмова від договору, укладеного на невизначених строк, за ініціативою будь-кого зі сторін (ч. 2 ст. 763 ЦК України).

Спеціальними підставами припинення договору найму (оренди) земельної ділянки є: 1) закінчення строку, на який його було укладено. У

випадку неналежного виконання договірних зобов'язань або їх не виконання відповідно до ч. 4 ст. 631 ЦК України закінчення строку договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії договору. Закінчення строку дії договору є підставою припинення зобов'язальних правовідносин між сторонами у повному обсязі лише у разі належного виконання умов договору; 2) викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; 3) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; 4) смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмова осіб, зазначених у ст. 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; 5) ліквідація юридичної особи-орендаря; 6) відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем; 7) набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці; 8) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства); 9) припинення договору найму (оренди) земельної ділянки шляхом його розірвання, а саме: а) лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом; б) за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом; в) внаслідок односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом.

34. Підставами переходу права на оренду земельної ділянки є:

а) 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»;

б) 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»;

в) 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.

35. 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»).

Повернення земельної ділянки орендодавцю після припинення договору оренди землі доцільно оформити актом приймання-передачі земельної ділянки, який мають підписати сторони. В акті необхідно описати стан земельної ділянки на момент її повернення орендодавцеві. Складання акта приймання-передачі земельної ділянки є важливим моментом припинення орендних земельних відносин. Співставлення актів прийняття-передачі земельної ділянки, складених при передачі земельної ділянки орендареві й при поверненні її орендодавцеві, дасть можливість чітко визначити характер та розмір поліпшень земельної ділянки, які були зроблені під час дії договору оренди землі. У випадку невиконання орендарем свого обов'язку щодо повернення орендодавцеві земельної ділянки після припинення договору найму (оренди) можна вести мову про те, що така земельна ділянка є самовільно зайнятою;

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»).

36. 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 ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аграрне право України: підручник / В. З. Янчук та ін. / за ред. В. З. Янчука. 2-ге вид. Київ: Юрінком Інтер, 2000. 720 с.
2. Актуальні питання оренди земельних ділянок. Вид. підгот. групою експертів Асоціації «Земельний союз України» в межах виконання спільного проекту ПРООН та Міністерства юстиції України «Юридичне забезпечення прав і можливостей бідних». Київ, 2012. 47 с.
3. Алексеев С. С. Общая теория социалистического права: нормы права и правоотношения. Курс лекций: учеб. пособ. Вып. 2 / под ред. Г. И. Петрищева. Свердловск, Сред.-Урал. кн. изд-во., 1964. 226 с.
4. Андрейцев В. І. Екологічне право. Особлива частина: підручник / за ред. В. І. Андрейцева. Київ: Істина, 2001. 544 с.
5. Аренда земли в сельском хозяйстве СССР в период НЭПа: Информационный материал № 01-9/354. Система ДОР ВНИИТЗИ АПК. Москва, 1988. 21 с.
6. Барановская И. Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. Москва, 2013. 218 с.
7. Бахрієва З. Р. До проблеми правового регулювання припинення цивільних договорів. *Юридична наука*. 2011. № 2. С. 50–54.
8. Бахрієва З. Р. Припинення договору і зобов'язання за цивільним правом України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Таврійський національний ун-т ім. В. І. Вернадського. Київ, 2014. 209 с.
9. Бичкова С. С. Цивільний процесуальний правовий статус осіб, які беруть участь у справах позовного провадження: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. внутр. справ. Київ, 2011. 519 с.

10. Блащук А. М. Припинення договірних зобов'язань у цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Київський нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2006. 22 с.
11. Богач Л. В. Організаційно-економічна оцінка функціонування аграрних формувань на основі оренди сільськогосподарських земель. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес*. 2014. Вип. 200 (1). С. 41–46.
12. Богуцький О. Підстави та порядок припинення договору про надання телекомунікаційних послуг. *Підприємництво, господарство і право*. 2007. № 11. С. 99–103.
13. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2005. 20 с.
14. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. ун-т внутр. справ. Харків. 2005. 212 с.
15. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2004. 27 с.
16. Братчук Л. М. Облік орендних операцій в сільськогосподарських підприємствах: дис. ... канд. екон. наук: 08.06.04 / Нац. наук. центр «Ін-т аграр. економіки» Української академії аграрних наук. Київ, 2005. 247 с.
17. Братчук Л. М. Облік орендних операцій в сільськогосподарських підприємствах: монографія. Київ: Нац. наук. центр «Ін-т аграр. економіки», 2006. 254 с.
18. Брунь А. Г. Генезис і поняття договору оренди земельної ділянки. *Вісник Харк. нац. ун-ту внутр. справ*. 2003. Вип. 22. С. 356–363.

19. Брунь А. Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2003. 17 с.
20. Брунь А. Г. Договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. ун-т внутр. дел. Харьков, 2003. 173 с.
21. Быстров Г. Є. Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах: правовая теория и практика. Минск: БГЭУ, 1999. 196 с.
22. Быстров Г. Є. Земельная реформа в России: правовая теория и практика. *Государство и право*. 2000. № 4. С. 46–58.
23. Быстров Г. Є. Правовое регулирование земельных реформ в зарубежных странах. *Государство и право*. 1996. № 9. С. 92–103.
24. Вагасума С., Ариадзума Г. Гражданское право Японии: у 2 т. Москва: Прогресс. 1983. Т. 2. 328 с.
25. 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.
26. Вилегжаніна В. В. Актуальні питання передачі об'єкта оренди за договором оренди землі. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2016. № 3. С. 34–39.
27. 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.
28. 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.
29. 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.

30. Вилегжаніна В. В. Поняття та підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки. *Чинники розвитку юридичних наук у XXI столітті: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. (м. Дніпропетровськ, 6–7 лист. 2015 р.). Дніпропетровськ: ГО «Правовий світ», 2015. С. 12–15.*

31. Вилегжаніна В. В. Поняття та юридична характеристика договору найму (оренди) земельної ділянки. *Митна справа*. 2014. № 5 (95). С. 96–103.

32. 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.*

33. 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.

34. 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.*

35. Вилегжаніна В. В. Сторони договору найму (оренди) земельної ділянки. *NATIONAL LAW JOURNAL: THEORY AND PRACTICE*. 2015. № 3/2 (13). С. 48–51.

36. 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.*

37. Водний кодекс України: Закон України від 6 черв. 1995 р. № 213/95-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1995. № 24. Ст. 189.
38. Волинка К. Г. Теорія держави і права: навч. посіб. Київ: МАУП, 2003. 240 с.
39. Волков Е. Істотне порушення договору оренди успадкованої земельної ділянки. *Підприємство, господарство і право*. 2015. № 5 (243). С. 3–7.
40. Волкова Н. А. Правовое регулирование аренды в сельскохозяйственном производстве: учеб. пособ. Москва, 1991. 46 с.
41. Воробьев М. В. Японский кодекс «Тайхо Еро ре (VIII в.)» и право раннего средневековья. Москва: Наука, 1990. 382 с.
42. Гавзе Ф. И. Социалистический гражданско-правовой договор. Москва: Юрид. литература, 1972. 168 с.
43. Гайнутдинов Ф. Ф. Аренда земли в современных условиях: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.01. Казань, 1991. 208 с.
44. Глотова Е. В. Правовое регулирование сделок с земельными участками в Украине: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Одесская нац. юрид. академия Министерства образования и науки Украины. Одесса, 2003. 199 с.
45. Глотова О. В. Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні: монографія. Одеса: Фенікс, 2008. 256 с.
46. Головня І. Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. ун-т «Одеська юридична академія» Міністерства освіти і науки України. Одеса, 2015. 230 с.
47. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січ. 2003 р. № 436-IV. *Офіційний вісник України*. 2003. № 11. Ст. 462.
48. Гражданское право: учебник: в 2 т. / А. М. Белякова, А. П. Бессонова, Е. Н. Гендзехадзе и др. / отв. ред. Е. А. Суханова. Москва: БЕК, 1993. Т. 1. 432 с.

49. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О. А. Дюжева, В. С. Ем, И. А. Зенина и др. / отв. ред. Е. А. Суханова. 2-е изд., перераб. и доп. Москва: БЕК, 2003. Т. 1. 816 с.
50. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: монографія. Київ: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. 172 с.
51. Грозовський І. М. Право Нової Січі (1734–1775 рр.): навч. посіб. Харків: Видавництво Ун-ту внутрішніх справ, 2000. 108 с.
52. Грушевський М. Історія України-Руси. Життя економічне, культурне, національне XIV ст.: у 11 т. 2-ге вид., розшир. Київ: Наукова думка, 1995. Т. 6. 680 с.
53. Гуменюк В. І. Земельна реформа: правові аспекти / за ред. В. І. Гуменюка, В. П. Паліюка. Київ: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2005. 368 с.
54. Гуржій І. О. Розклад феодально-кріпосницької системи в сільському господарстві України першої половини XIX ст. Київ: Держполітвидав, 1954. 452 с.
55. Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.07.02 / Нац. наук. центр «Ін-т аграр. економіки» Української академії аграрних наук. Київ, 2005. 21 с.
56. Данкевич А. Розвиток орендних земельних відносин в умовах корпоратизації. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 10. С. 34–39.
57. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2010. 22 с.
58. Дробота Т. Б., Зуєвич Л. Л. Припинення договору оренди землі у разі зміни фактичного користування. *Вісник господарського судочинства: офіційний друкований орган Вищого господарського суду України*. 2015. № 4. С. 44–48.

59. Дякович М. М., Тарасенко Л. Л. Припинення договору найму (оренди) та його правові наслідки. *Адвокат*. 2012. № 5. С. 21–26.
60. *Еволюція цивільного законодавства: проблеми теорії і практики*: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., 29–30 квіт. 2004 р. Харків: Нац. юрид. акад. ім. Я. Мудрого, 2004. 908 с.
61. Еремкина Т. А. Договор аренды и его роль в гражданском обороте: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Российский государственный торгово-экон. ун-т Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования. Москва, 2008. 169 с.
62. Заїка Ю. О. Українське цивільне право: навч. посіб. Київ: Істина, 2005. 312 с.
63. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли» від 20 верес. 2016 р. № 1533-VIII. *Відомості Верховної Ради*. 2016. № 44. Ст. 747.
64. Заремба Н. В. Оренда земельних ділянок: облікове відображення. *Збірник наукових праць ВНАУ. Серія: Економічні науки*. 2012. № 1 (56). Т. 2. С. 200–204.
65. Земельне право України: підручник / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. Київ: Істина, 2003. 448 с.
66. Земельне право України: підручник / М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін. Київ: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
67. *Земельне право України: теорія і практика*. 2014. № 01. С. 46–51.
68. Земельне право: підручник для студ. юрид. спец. вищих навч. закладів / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинич. Київ: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. 424 с.
69. Земельне право: підручник / М. В. Шульга та ін. / за ред. М. В. Шульги. Харків: Право, 2013. 520 с.

70. Земельний кодекс України. Закон України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.
71. Земельний кодекс України: наук.-практ. комент. / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. Київ: Правова єдність, 2009. 496 с.
72. Земельний кодекс України: наук.-практ. комент. / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. 3-тє вид., змін. і допов. Київ: Алерта, 2011. 516 с.
73. Земельний кодекс України: наук.-практ. комент. / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. 5-тє вид., змін. і допов. Київ: Алерта, 2013. 544 с.
74. Земельний кодекс України: наук.-практ. комент.: станом на 1 берез. 2013 р. / за ред. В. І. Курило. Київ: Центр учбової літератури, 2013. 536 с.
75. Земельний кодекс України: наук.-практ. комент.: станом на 1 квіт. 2014 р. / А. В. Григоренко та ін. Київ: Центр учбової літератури, 2014. 574 с.
76. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: наук.-навч. посіб. / за ред. докт. юрид. наук, проф. Н. І. Титової. Львів: ПАІС, 2005. 368 с.
77. Иванов В. В. К вопросу об общей теории договора. *Государство и право*. 2000. № 12. С. 73–79.
78. Иконническая И. А. Земельное право Российской Федерации: учебник. Москва: Юристъ, 2002. 286 с.
79. История государства и права зарубежных стран: учебник для вузов. Ч. 2. / под ред. проф.-в Н. А. Крашенинниковой, О. А. Жидкова. Москва: Издательская группа НОРМА-ИНФРА-М, 1998. 712 с.
80. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: монографія. Львів: Львівський держ. ун-т внутр. справ, 2008. 296 с.

81. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2001. 21 с.

82. Ільницька Н. Оренда земель як правова форма їх використання. *Право України*. 2000. № 8. С. 60–64.

83. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Науково-дослідний ін-т приватного права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака Нац. акад. прав. наук України. Київ, 2015. 37 с.

84. Каракаш І. І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: науч.-практ. пособ. Киев.: Истина, 2004. 215 с.

85. Кирилюк І. М. Оренда землі в системі аграрних відносин України: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.01 / Київський нац. економічний ун-т ім. Вадима Гетьмана Державного вищого навчального закладу. Київ, 2010. 242 с.

86. Кірейцева О. В. Розвиток земельно-орендних відносин в Україні. *Економіка АПК*. 2000. № 2. С. 66–70.

87. Клиген И. Н. Среди патриархов земледелия народов ближнего и дальнего Востока, Египет, Индия, Цейлон, Китай / под ред. М. С. Дунина. Москва: Госуд. изд-во с.-х. литературы, 1960. 603 с.

88. Клименко С. В. Основы государства и права. Пособие для поступающих в юрид. вузы / С. В. Клименко, А. Л. Чичерин; с предисл. В. А. Томсинова. Москва: Зерцало, ТЕИС, 1996. 215 с.

89. Ковач Д. Л. Деякі аспекти державної реєстрації земельних ділянок та оформлення прав на них. *Актуальні проблеми держави і права*. 2014. Вип. 73. С. 438–442.

90. Кокотов Б. В. Фермерская аренда в США. *Государство и право*. 1997. № 11. С. 95–101.

91. Комаров С. А. Теория государства и права: учеб.-метод. пособие. Краткий учеб. для вузов. Москва: НОРМА, 2003. 448 с.
92. Конституція України: Закон від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141
93. Крассов О. И. Право лесохозяйственного землепользования. *Советское государство и право*. 1980. № 7. С. 126–135.
94. Крассов О. И. Право частной собственности на землю. Москва: Юристь, 2000. 379 с.
95. Кримінальний кодекс України: Закон України від 5 квіт. 2001 р. № 2341-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 25-26. Ст. 131.
96. Кузнецов А. В. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Германии: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Московская государственная юридическая академия Министерства общего и профессионального образования Российской Федерации. Москва, 1997. 208 с.
97. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 215–218.
98. Кулинич П. Ф. Право оренди землі як об'єкт ринкового обігу в Україні: стан та перспективи. *Часопис Київського університету права: український науково-теоретичний часопис*. 2016. № 2. С. 7–11.
99. Кулинич П. Ф. Правові засади оренди землі в Україні. *Юридичний вісник*. 2000. № 36 (272). С. 49–55.
100. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.
101. Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти. *Земельне право України*. 2006. № 4. С. 28–38.

102. Кулинич П. Ф., Семчик В. І., Шульга М. В. Земельне право України. Академічний курс: підручник / за ред. П. Ф. Кулинича. Київ: Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.
103. Кулинич П. Ф. Чи визнаються права на землю, які не посвідчені державними актами. *Земельний вісник України*. 2008. № 7 (26). С. 8–10.
104. Ласк Г. Гражданское право США (право торгового оборота). Москва: Издательство иностранной литературы, 1961. 774 с.
105. Лисенков С. Л. Загальна теорія держави і права: навч. посіб. / за ред. С. Л. Лисенкова. Київ: Юрисконсульт, 2006. 355 с.
106. Лісова Т. В. Актуальні питання державної реєстрації прав на землю. *Держава і ринок*. 2013. № 2 (14). С. 142–147.
107. Лісовий кодекс України: Закон України від 21 січ. 1994 р. № 3852-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 1994. № 17. Ст. 99.
108. Мейер Д. И. Русское гражданское право: в 2-х ч. Москва: Статут. 1997. Ч. 1. 290 с.
109. Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник: 2-ге вид., перероб. і допов. Київ: Алерта. 2011. 678 с.
110. Мірошніченко А. М., Попов Ю. Ю. Зобов'язальне право найму (оренди) та інше використання чужих земельних відносин від імені володільця у зобов'язальних правовідносинах. *Вісник Вищої ради юстиції*. 2012. № 4 (12). С. 78–89.
111. Міхно О. І. Припинення договору за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Науково-дослідний ін-т приватного права і підприємництва Академії правових наук України. Київ, 2007. 27 с.
112. Міхно О. І. Припинення договору за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. / Науково-дослідний ін-т приватного права і підприємництва Академії правових наук України. Київ, 2007. 246 с.

113. Назаренко О. В. Орендні земельні відносини та механізм їх удосконалення в ринкових умовах: автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.07.02 / Харківський державний аграрний ун-т ім. В. В. Докучаєва. Харків, 2006. 23 с.

114. Назаренко О. В. Орендні земельні відносини та механізм їх удосконалення в ринкових умовах: дис. ... канд. екон. наук: 08.07.02 / Харківський державний аграрний ун-т ім. В. В. Докучаєва. Харків, 2006. 203 с.

115. Найм, оренда: до історії понять. URL:<http://alive-inter.net/ukr/referat-50971kbjnf>.

116. Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2012. 240 с.

117. Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2010. 234 с.

118. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: у 2 т. / за ред. В. Г. Ротань. 2-ге вид. Харків: Фактор, 2010. Т. 2. 784 с.

119. Науково-практичний коментар Закону України «Про оренду землі» / за ред. Д. М. Лівшиц. Київ: Центр учбової літератури, 2013. 280 с.

120. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. 4-те вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2010. Т. 2. 1056 с.

121. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. 5-те вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2013. Т. 2. 1120 с.

122. Новгородская В. Выделение в натуре (на местности) земельных участков: право или обязанность? *Юридическая практика*. 2007. № 24. С. 12–13.

123. Новицкий И. Б. Общее учение об обязательстве / под ред. И. Б. Новицкого, Л. А. Лунца. Москва: Госюриздат, 1950. 416 с.
124. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
125. Оренда земельних ділянок: методичний посібник. Дніпропетровськ: Міністерство Юстиції України, 2012. 11 с.
126. Орендні відносини в сільськогосподарському виробництві: монографія / О. В. Шкільов, О. Ю. Єрмаков, В. А. Ярославський, В. А. Ткачук, О. Д. Балан, М. І. Ібатуллін, А. В. Кравченко, Л. В. Бойко, О. Б. Шишова. Київ: Четверта хвиля, 2009. 320 с.
127. Павлова Э. И. Государственное регулирование сельского хозяйства во Франции. (Организационно-правовые аспекты). Москва: Наука, 1988. 174 с.
128. Паламарчук Л. В. Еколого-економічні аспекти економічного обороту землі в Україні: дис. ... канд. екон. наук: 08.08.01 / ДП «Головний науково-дослідний та проектний ін-т землеустрою». Київ, 2004. 298 с.
129. Паскевич Ю. В. Припинення договору найму (оренди): окремі теоретичні аспекти. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право Наукові праці Національного авіаційного університету*. 2013. № 3 (28). С. 92–96.
130. Пейчев К. П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2004. 185 с.
131. Пейчев К. П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок: монографія. Харків: ХНУ ім. В. Н. Каразіна, 2007. 124 с.
132. Перша Конституція України гетьмана Пилипа Орлика 1710 р. Київ: Веселка, 1994.
133. Погрібний О. О. Селянські господарства і оренда (організаційно-правові питання): монографія. Київ, 1992. 192 с.

134. Податковий кодекс України: Закон України від 02 груд. 2010 р. № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13-14, № 15-16, № 17. Ст. 112.

135. Попов В. К. Про узгодженість екологічного законодавства. *Вісник Академії правових наук України*. 1996. № 7. С. 112–119.

136. Порядок укладення договорів згідно цивільного законодавства: методичні рекомендації. Шишаки: Шишацьке районне управління юстиції, 2013. 35 с.

137. Постанова 2 сесії ВУЦВК VI від 27 травня 1922 року «Основний Закон про трудове землекористування». URL: http://lsej.org.ua/5_2016/5_2016.pdf (дата звернення 15.05.2015).

138. Постанова Верховного Суду України від 6 черв. 2011 р., судова справа № 3–53гс11. URL: <http://document.ua/pro-rozirvannja-dogovoru-orendi-zemelnoyi-diljanki-doc66506.html> (дата звернення 20.02.2016).

139. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 25 лют. 2015 р., судова справа № 6-219цс14. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/898BF55749E90EC3C2257DF9003ED0E4](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/898BF55749E90EC3C2257DF9003ED0E4) (дата звернення 25.05.2015).

140. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 15 квіт. 2015 р., судова справа № 6-55цс15. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/2698391BDE1C8620C2257B1E00498230](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/2698391BDE1C8620C2257B1E00498230) (дата звернення 05.03.2016).

141. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 11 лист. 2014 р., судова справа № 3-167гс14. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/8F7B2CA15D2D983CC2257D9D0045D2F6](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/8F7B2CA15D2D983CC2257D9D0045D2F6) (дата звернення 17.12.2015).

142. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 21 січ. 2015 р., судова справа № 3-210гс16. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/F5D5619599D753D3C2257B1E00499CF6?OpenDocument&Type=2015&](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/F5D5619599D753D3C2257B1E00499CF6?OpenDocument&Type=2015&) (дата звернення 27.05.2015).

143. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 22 черв. 2016 р., судова справа № 3-462гс16. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/F5D5619599D753D3C2257B1E00499CF6?OpenDocument&Type=2016&](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/F5D5619599D753D3C2257B1E00499CF6?OpenDocument&Type=2016&) (дата звернення 06.10.2016).

144. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 12 груд. 2012 р., судова справа № 6–146цс12. URL: [http://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/D4681EEAF199FF14C2257B2000351FE8](http://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/D4681EEAF199FF14C2257B2000351FE8) (дата звернення 15.01.2015).

145. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб. / за ред. В. М. Єрмоленка. Київ: Магістр –XXI сторіччя, 2006. 384 с.

146. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17 лист. 2009 р. № 1559-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 1. Ст. 2.

147. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 06 верес. 2012 р. № 5245-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 36. Ст. 472.

148. Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» від 02 жовт. 2003. *Землевпорядний вісник*. 2003. № 4. С. 36–42.

149. Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай): Указ Президента України від 15 груд. 1998 р. № 1353/98. *Офіційний вісник України*. 1998. № 50. Стор. 24. Ст. 1832.

150. Про громадянство України: Закон України від 18 січ. 2001 р. № 2235-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 13. Ст. 65.

151. Про державне мито: Декрет Кабінету Міністрів України від 21 січ. 1993 р. № 7-93. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 13. Ст. 113.

152. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07 лип. 2011 р. № 3613-VI. Дата оновлення: 04.06.17. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 10.06.17).

153. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 черв. 2003 р. № 963-IV. Дата оновлення: 28.12.15. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/963-15> (дата звернення 20.02.16).

154. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 лип. 2004 р. № 1952-IV. Дата оновлення: 04.06.17. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення 16.06.17).

155. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок: Оглядовий лист Вищого господарського суду України від 30 лист. 2007 р. № 01-8/918. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/va918600-07> (дата звернення 20.12.16).

156. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17 трав. 2011 р. № 6. Дата оновлення: 10.07.14. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11> (дата звернення 05.10.16).

157. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): Указ Президента України від 02 лют. 2002 р. № 92/2002. Дата оновлення: 01.09.08. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/92/2002> (дата звернення 14.10.16).

158. Про затвердження зразка повідомлення про нотаріальне посвідчення договору оренди об'єктів нерухомості: Постанова Кабінету Міністрів України від 29 груд. 2010 р. № 1242. Дата оновлення: 29.10.12. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1242-2010-%D0%BF> (дата звернення 10.05.16).

159. Про затвердження Положення про Міністерство юстиції України: Постанова Кабінету Міністрів України від 02 лип. 2014 р. № 228. Дата

оновлення: 09.09.17. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/228-2014-%D0%BF> (дата звернення 16.05.16).

160. Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовт. 2012 р. № 1051. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення 20.05.17).

161. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства Юстиції України від 22 лют. 2012 р. № 296/5. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12> (дата звернення 15.03.17).

162. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 03 берез. 2004 р. № 220. Дата оновлення: 29.11.17. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF> (дата звернення 20.12.17).

163. Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 29 січ. 2001 р. № 62/2001. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/62/2001> (дата звернення 20.05.16).

164. Про земельну реформу. Постанова Верховної Ради УРСР від 18 груд. 1990 р.: практичний посібник по реформуванню сільськогосподарських та переробних підприємств / за ред. П. Т. Саблука, В. Я. Месель-Веселяка. Київ: ІАЕ УААН. 1997. 647 с.

165. Про землеустрій: Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858-IV. Дата оновлення: 10.06.17. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення 15.07.17).

166. Про індустріальні парки: Закон України від 21 черв. 2012 р. № 5018-VI. Дата оновлення: 20.12.15. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5018-17> (дата звернення 25.05.16).

167. Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав:

Постанова Кабінету Міністрів України від 22 лют. 2012 р. № 118. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/118-2012-%D0%BF> (дата звернення 20.06.17).

168. Про іпотеку: Закон України від 05 черв. 2003 р. № 898-IV. Дата оновлення: 19.10.16. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення 25.02.17).

169. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22 груд. 2006 р. № 525-V. Дата оновлення: 18.11.12. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/525-16> (дата звернення 20.05.16).

170. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21 трав. 1997 р. № 280/97-ВР. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80> (дата звернення 10.01.17).

171. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03 груд. 1999 р. № 1529/99. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1529/99> (дата звернення: 15.05.15).

172. Про нотаріат: Закон України від 02 верес. 1993 р. № 3425-XII. Дата оновлення: 11.10.17. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3425-12> (дата звернення 17.10.17).

173. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10 квіт. 1992 р. № 2269-XII. Дата оновлення: 24.05.16. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2269-12> (дата звернення 12.06.16).

174. Про оренду земельних ділянок прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів: Лист Державного комітету України по водному господарству від 01 берез. 2007 № 707/9/11-0. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN30530.html.

175. Про оренду землі: Закон України від 06 жовт. 1998 р. № 161-XIV. Дата оновлення: 04.06.17. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення 20.06.17).

176. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08 черв. 2000 р. № 1805-III. Дата оновлення: 03.08.17. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1805-14-%D0%BF> (дата звернення 15.08.17).

177. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 черв. 1991 р. № 1264-XII. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1264-12-%D0%BF> (дата звернення 25.02.17).

178. Про питання оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції: Постанова Кабінету Міністрів України від 21 січ. 2015 р. № 17. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/17-2015-%D0%BF> (дата звернення 28.04.17).

179. Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам: Постанова Кабінету Міністрів України від 19 квіт. 1993 р. № 284. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF> (дата звернення 12.05.17).

180. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 08 серп. 1995 р. № 720/95. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/720/95> (дата звернення 20.04.16).

181. Про приватизацію державного майна: Закон України від 04 берез. 1992 р. № 2163-XII. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2163-12> (дата звернення 14.01.17).

182. Проблеми права власності та господарювання у сільському господарстві: монографія / В. І. Семчик, Т. П. Проценко, П. Ф. Кулинич, О. А. Поліводський, В. А. Сонюк. Київ: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2001. 216 с.

183. Проблемы общей теории права и государства: учеб. для юрид. вузов / Н. В. Варламова, В. В. Лазарев, В. В. Лапаева и др. / под общ. ред. В. С. Нерсисянца. Москва: НОРМА-ИНФРА, 1999. 832 с.

184. Процьків Н. М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2003. 17 с.

185. Резніченко С. Перехід прав на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна. *Підприємство. господарство і право*. 2012. № 5. С. 172–177.

186. Рішення Апеляційного суду Тернопільської області від 5 берез. 2015 р., судова справа № 595/1933/14-ц. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Page/1>.

187. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 50 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення окремих положень частини першої статті 4 Цивільного процесуального кодексу України (справа про охоронюваний законом інтерес) від 1 грудня 2004 р. № 18-рп/2004. *Офіційний вісник України*. 2004. № 50. С. 67.

188. Рішення Новопсковського районного суду Луганської області від 19 трав. 2016 р., судова справа № 420/511/16-ц. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Page/1>.

189. Розвиток орендних відносин земель сільськогосподарського призначення: монографія / О. В. Чаплигіна, А. А. Шиян, Т. Г. Горобчук, Б. Є. Грабовецький. Вінниця: ВНТУ, 2012. 178 с.

190. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Львівський нац. ун-т ім. Івана Франка Міністерства освіти і науки України. Львів, 2015. 212 с.

191. Ромовская З. В. Защита в советском семейном праве. Львов: Вища шк., 1985. 179 с.

192. Рубинштейн Н. Л. Сельское хозяйство России во второй половине XVIII в. Москва: Госполитиздат, 1957. 495 с.
193. Румянцев А. М. Экономическая энциклопедия. Политическая экономия: в 4 т. / под. ред. А. М. Румянцева. Москва: Советская энциклопедия, 1972–1980. 2426 с.
194. Сапич В. І. Оренда як інструмент реалізації відносини власності на землю в аграрному секторі економіки. *Бізнес Інформ: науковий журнал*. 2016. № 1. С. 201–206.
195. Семчик В. І., Кулинич П. Ф., Шульга М. В. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. Київ: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.
196. Сидор В. Д. Поняття і зміст земельних орендних правовідносин. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 1. С. 230–234.
197. Сирота І. М. Проблемні питання державної реєстрації права оренди земельних ділянок. *Наше право: науково-практичний журнал*. 2015. № 3. С. 149–154.
198. Скаун О. Ф. Теория государства и права: учебник для вузов. Харьков: Фирма «Консум», 2000. 704 с.
199. Слободянюк С. О. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київський нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2012. 214 с.
200. Советское гражданское право: учебник / А. М. Беякова и др. / под ред. В. П. Грибанова, С. М. Корнеева. Москва: Юрид. литература, 1979. Т. 1. 552 с.
201. Солов'яненко Н. А. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення у регулюванні земельних відносин. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 3. С. 43–46.
202. Солов'яненко Н. Розвиток орендних земельних відносин в Україні. *Землевпорядний вісник: науково-виробничий журнал*. 2014. № 11. С. 32–35.

203. Статути Великого князівства Литовського 1588 року: у 3 т. / за ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юрид. література, 2004. Т. 3. 568 с.
204. Стефанчук М. О. Дискусійні питання щодо визначення змісту суб'єктивного цивільного права. *Приватне право і підприємництво*. Київ, 2012. Вип. 11. С. 46–49.
205. Теория государства и права: курс лекций / М. И. Байтин, Ф. А. Григорьев, И. М. Зайцев и др. / под ред. Н. И. Матузова, А. В. Малько. Москва: Юристъ, 1997. 672 с.
206. Теория государства и права: учебник / С. С. Алексеев, П. Т. Васьков, И. Я. Дюрягин и др. / под ред. С. С. Алексеева. Москва: Юрид. литература, 1985. 480 с.
207. Титова Н. До концепції нового основного земельного закону України. *Право України*. 2000. № 4. С. 68–73.
208. Тоцька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Харк. нац. ун-т ім. В. Н. Каразіна Міністерства освіти і науки України. Харків, 2015. 19 с.
209. Тоцька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Харк. нац. ун-т ім. В. Н. Каразіна Міністерства освіти і науки України. Харків, 2015. 227 с.
210. Трофанчук Г. І. Римське приватне право: навч. посіб. Київ: Атіка, 2006. 248 с.
211. Україна. Верховний Суд України. Пленум. Постанови Пленуму Верховного Суду України: цивільні, господарські справи, трудові спори / упоряд. С. А. Кузьмін. Київ: ПАЛИВОДА А. В., 2011. 416 с.
212. Українська Радянська Енциклопедія. 2-ге вид. Київ: Головна ред. Української Енциклопедії, 1982. Т. 8. 528 с.
213. Ухвала колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від

26 жовт. 2016 р., судова справа № 420/504/16-ц. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Page/1>.

214. Харитонов Є. О. Цивільне право України: підручник / за ред. Є. О. Харитонova, О. І. Харитонової, О. В. Старцева. 3-тє вид., перероб. і допов. Київ: Істина, 2011. 808 с.

215. Харитонов Є. О., Харитонova О. І., Старцев О. В. Цивільне право України: підручник. 3-тє вид., перероб. і допов. Київ: Істина, 2013. 808 с.

216. Хозяйственный договор. Общие положения: учеб. пособ. / Е. П. Губин та др. / под ред. Д. Н. Сафиуллина. Свердловск: Изд-во Свердл. юрид. ин-та, 1986. 72 с.

217. Холод В. В. Окремі аспекти судової практики вирішення спорів щодо укладення, зміни та розірвання договору банківського вкладу та банківського рахунку. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2014. № 10–1. Т. 1. С. 226–229.

218. Цивільне право України. Академічний курс. Особлива частина: підручник: у 2 т. / за ред. Я. М. Шевченко. 2-ге вид. перероб. і допов. Київ: Видавничий Дім «Ін Юре», 2006. Т. 2. 520 с.

219. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: підручник / С. С. Бичкової та ін. / за заг. ред. С. С. Бичкової. 3-тє вид., змін. та допов. Київ: Алерта, 2013. 496 с.

220. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: підручник / С. С. Бичкової, І. А. Бірюкова, В. І. Бобрика та ін. / за заг. ред. С. С. Бичкової. 3-тє вид., змін. та допов. Київ: Правова єдність, 2014. 496 с.

221. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. 3-тє вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2010. 1176 с.

222. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. 4-тє вид., стереотипне. Київ: Юрінком Інтер, 2014. 1176 с.

223. Цивільне право України: навч. посіб. / Бірюков І. А., Заїка Ю. О., Мироненко В. П. та ін. / за заг. ред. І. А. Бірюкова, Ю. О. Заїки. Київ: Істина. 2004. 224 с.
224. Цивільне право України: підручник: у 2 кн. / О. В. Дзери та ін. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. 2-ге вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2005. Кн. 2. 640 с.
225. Цивільне право: підручник: у 2 т. / В. І. Борисова та ін. / за ред. В. І. Борисова, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Харків: Право, 2011. Т. 1. 824 с.
226. Цивільне право: підручник: у 2 т. / В. І. Борисова та ін. / за ред. В. І. Борисова, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. 2-ге вид., переробл. і допов. Харків: Право, 2014. Т. 2. 816 с.
227. Цивільне та сімейне право України: підручник / за ред. Є. О. Харитонова, Н. Ю. Голубєвої. Київ: Правова єдність, 2009. 968 с.
228. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № № 40–44. Ст. 356.
229. Цивільний кодекс України: чинне законодавство із змінами та допов. на 20 верес. 2015 року: офіц. текст. Київ: Алерта, 2015. 320 с.
230. Чорна Ж. Л. Деякі питання правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки за законодавством України. *Університетські наукові записи*. 2008. № 2. С. 53–57.
231. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). Москва: Фирма «СПАРК», 1995. 556 с.
232. Шлюнд Н. Ю. Изменение и расторжение договора аренды: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Кубин. госуд. аграрн. ун-т. Краснодар, 2005. 22 с.
233. Шмітт А. Правовий статус особи в Україні: де-юре та де-факто. *Право України*. 2005. № 2. С. 19–20.
234. Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: автореф. дис. ... докт. юрид. наук:

спец. 12.00.06 / Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 1998. 37 с.

235. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях: монография. Харьков: Консум, 1998. 224 с.

236. Щербина М. Перехід права оренди земельної ділянки при переході права на об'єкти нерухомості, які на ній розташовані. *Юридична Україна*. 2015. № 2. С. 50–56.

237. Юрченко Е. Реалізація переважного права орендарів на пролонгацію договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. *Підприємство, господарство і право*. 2016. № 9 (247). С. 71–75.

238. Юрчишин В. В., Скупий В. М. Реформування аграрних відносин. Київ: Ін-т аграрної економіки УААН. 1998. 86 с.

239. Guidelines on Real Property Units and Identifiers. New York and Geneva: United Nations, 2004. P. 12.

240. Kevin Grey, Susan Francis Gray. Elements of Land Law. Oxford. 2005. 1771 p.

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати 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.

ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Вилегжаніна В. В. Поняття та підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки. *Чинники розвитку юридичних наук у XXI столітті*: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. (м. Дніпропетровськ, 6–7 лист. 2015 р.). Дніпропетровськ: ГО «Правовий світ», 2015. С. 12–15.
5. 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.

6. 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.