Львівський державний університет внутрішніх справ

Н.В.ІЛЬКІВ

ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: ТЕОРЕТИЧНІ Й ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ

Монографія

За загальною редакцією професора, доктора юридичних наук Н.І.Титової

2007

Рекомендовано до друку Вченою радою Львівського державного університету внутрішніх справ (Протокол № 5 від “27” грудня 2007 р.)

Рецензенти:

М.В. Шульга, доктор юридичних наук, професор, член-кор. Академії правових наук України, завідувач кафедри екологічного права (Національна юридична академія імені Ярослава Мудрого);

Я.З. Гаєцька–Колотило, кандидат юридичних наук, доцент (Львівський державний університет внутрішніх справ).

Ільків Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: Монографія / За заг. ред. проф., д.ю.н. Н.І.Титової. - К.:, 2007.- 296 с.

У монографії висвітлюються основні правові засади оренди земель сільськогосподарського призначення, яка у процесі проведення земельної і аграрної реформ стала одним з головних видів землевикористання, дається юридична характеристика цієї пріоритетної категорії земель в складі земель України.

Для студентів, бакалаврів, спеціалістів, магістрів, аспірантів, викладачів правознавчих, аграрних та землевпорядних спеціальностей вищих навчальних закладів та широкого кола практичних працівників і селян.

© Н.В.Ільків, 2007.

© Львівський державний університет внутрішніх справ, 2007.

ЗМІСТ

С.

ВСТУП

РОЗДІЛ 1. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення

РОЗДІЛ 2. Оренда земель як правова форма землевикористання

2.1. Поняття оренди земель та її ознаки

2.2. Правові особливості оренди земель сільськогосподарського призначення

РОЗДІЛ 3. Правове регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні

3.1. Історичні аспекти правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення

3.2. Сучасне правове регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні

РОЗДІЛ 4. Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення

4.1. Поняття та істотні умови договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення

4.2. Правові умови та порядок укладення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення

4.3. Права та обов’язки сторін за договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення

4.4.Підстави та порядок припинення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення

ЗАКЛЮЧЕННЯ

Законодавство України про оренду земель

Література

ВСТУП

Проведення в Україні земельної та аграрної реформ, основним завданням яких є становлення селянина як справжнього господаря на землі через структурну перебудову сільськогосподарського виробництва, створення ефективного багатоукладного сільського господарства на основі різних форм власності на засоби виробництва та форм сільськогосподарського землевикористання, гостро поставило питання про розвиток такої форми землевикористання, як оренда. Оренда земель на території колишнього СРСР була заборонена (з 1937 р. щодо земель сільськогосподарського призначення, а з набранням чинності ЗК УРСР 1970 р. щодо всіх інших земель).

Відродження повноцінного змісту цієї форми в умовах переходу України до ринкової аграрної економіки має винятково важливе практичне значення, що обумовлено, зокрема тим, що нові аграрні суб'єкти — окремі селяни, фермерські господарства, сільськогосподарські кооперативи, приватні сільськогосподарські підприємства фактично не мають ще можливості придбати землі у власність у необхідних їм розмірах. Популярність земельних орендних відносин пояснюється також і обмеженнями, встановленими Земельним кодексом України щодо суб'єктів права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення (п.4 ст.22), закріплення переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення (ст.130), мораторію на правочини щодо земель, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, нормування розмірів земельних ділянок та ін.

Історичний досвід розвитку оренди земель, особливо сільськогосподарського призначення, в Україні та економічно розвинутих країнах Заходу свідчить, що саме оренда земель має стати визначальною формою землевикористання, яка може забезпечити реальний доступ до праці на цих землях фермерам та громадянам, котрі бажають провадити приватне селянське господарювання. Вона може і повинна стати зв'язною ланкою між суб'єктом, який бажає працювати на землі, і власником земель, надаючи можливість їм на взаємовигідних умовах використовувати землі.

Прийняття Конституції України створило нові правові засади розвитку різних форм землевикористання, зокрема оренди земель. Так, орендні земельні відносини тісно пов'язані з відносинами земельної власності та з аграрною підприємницькою діяльністю. З огляду на це важливе вихідне значення для подальшої законодавчої регламентації оренди земель новим Земельним кодексом України має ст. 14 Конституції України, яка гарантує право власності на землі та правомірно оголошує їх «основним національним багатством», а також ст. 42, яка містить конституційні норми щодо підприємництва.

Сучасний етап розвитку орендних земельних відносин пов’язаний з ухваленням Верховною Радою України 6 жовтня 1998 р. спеціального Закону України «Про оренду землі», що чинний у редакції від 2 жовтня 2003 р. Орендні земельні відносини набрали значення окремого правового інституту земельного права України.

Прийняття Закону «Про оренду землі» та внесення до Земельного кодексу ряду положень про врегулювання земельних орендних відносин сприяє відновленню в Україні оренди земель, дає істотний поштовх до укладення договорів оренди земельних ділянок. Це має особливе значення за умов проведення земельної реформи, що закономірно призвело до виникнення в нашій країні ринку земельних ділянок[1]. Головною ознакою ринкового обігу земельних ділянок є два види правочинів — договір купівлі-продажу та договір оренди земельної ділянки.

У спеціальній правовій літературі України практично нема комплексних теоретичних розробок, монографічних досліджень правових проблем оренди земель сільськогосподарського призначення. В економічній та юридичній науці проводиться з’ясування її витоків, зокрема О.Бакуменком, А.Берлачем, І.Будзиловичем, В.Калініченком, С.Кісільовим, А.Юрченком та ін. Наукову цінність становлять також праці А.К.Азізяна, І.Великевича, І.І.Євтіхієва, В.І.Єзерського, С.Соснового, В.Фремеля та інших науковців, присвячені аналізу правових засад трудової оренди землі. Серед сучасних наукових досліджень, присвячених окремим аспектам оренди земель сільськогосподарського призначення, слід виділити праці В.І.Андрейцева, М.Я.Ващишин, І.А.Дмитренка, І.І.Каракаша, Т.О.Коваленко, П.Ф.Кулинича, В.В.Носика, О.О.Погрібного, В.І.Семчика, В.А.Сонюка, А.К.Соколової, Н.І.Титової, В.І.Федоровича, М.В.Шульги, В.В.Янчука, В.З.Янчука та інших науковців.

Наукову цінність становлять видання з проблем оренди земель сільськогосподарського призначення Російської Федерації. Окремі аспекти цієї теми плідно розвинуті такими вченими як, Г.С.Башмаков, Г.Ю.Бистров, О.Г.Голіченков, Ю.Г.Жаріков, О.О.Забєлишенський, С.В.Іванова, І.О.Іконицька, Б.В.Кокотов, М.І.Краснов, Є.І.Павлова, В.В.Пєтров, О.А.Самончик, М.О.Сиродоєв, Г.В.Чубуков, Є.Ю.Чмихало.

Слід також відзначити істотний інтерес до цієї важливої проблеми таких учених-економістів як М.Агафонов, С.Біндман, П.І.Гайдуцький, В.Я.Месель-Веселяк, Д.Сафіулін, М.М.Федоров.

Та незважаючи на чималу кількість публікацій з цієї проблематики, маємо підстави вважати, що тепер лише започатковано ґрунтовне наукове вивчення проблем земельних орендних відносин.

---

[1] Докладний аналіз «ринку земель» як об’єкта правового регулювання здійснив П.Ф.Кулинич (див.: Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Монографія / За ред. В.І.Семчика.- К.: Юрид.думка, 2006.- С.144-154).

Необхідніий насамперед аналіз усії її складових, а це й обумовлює доцільність дослідження оренди земель сільськогосподарського призначення з урахуванням тих соціально-економічних змін, які відбуваються у суспільстві.

РОЗДІЛ 1

Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення

Специфіка оренди земель сільськогосподарського призначення значною мірою зумовлена особливостями правового режиму цих земель.

Землі сільськогосподарського призначення є одним із основних економічних (а на сьогодні і політичних) потенціалів нашої держави. Не випадково у ст.14 Конституції України землю визнано «основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави». Без сумніву, маються на увазі насамперед землі сільськогосподарського призначення. Від їх раціонального використання залежить загальний стан суспільства, добробут громадян. В умовах проведення в Україні земельної реформи проблеми вдосконалення правового регулювання відносин з приводу використання та охорони земель сільськогосподарського призначення набувають виняткової актуальності, бо вони стали головною складовою аграрної реформи, а отже, і важливою базою всіх економічних ринкових перетворень.

Характер і особливості цих відносин визначаються переважно своєрідністю їх об’єкта (земель сільськогосподарського призначення) і виконуваними ним функціями. Особливу його роль підкреслював ще І.І.Євтіхієв, зазначаючи: «Для земельного права характерний не спосіб правового регулювання (договірний чи односторонній) і не суб’єкти правових відносин, а той речовий об’єкт - земля, призначенням якого є максимальне виробництво продуктів»[1].

Землі як об’єкт правових відносин виконують різні функції, зокрема: а) політичну (визначаючи територіальні межі суверенності державної влади та створюючи основу економічної незалежності держави, земля визнається основою економічної самостійності України, матеріальною основою суверенітету (Закон України «Про економічну самостійність Української РСР», Декларація про державний суверенітет), обмежена кордонами України і є власністю Українського народу); б) економічну (забезпечуючи базу для господарської діяльності); в) соціальну (окреслюючи місце та умови для життя людини); г) екологічну (як об’єктивний фактор безпечного для життя існування людини). [2]

Виконання всіх цих функцій забезпечується різними галузями права (конституційним, адміністративним, цивільним, екологічним, земельним, аграрним та ін.). При цьому поєднання

---

[1] Евтихиев И.И. Земельное право.- М.-Л.: Новая деревня, 1929.— С.28.

[2] Титова Н.І. Землі сільськогосподарського призначення: поняття, особливості, склад (правові аспекти) // Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. – Львів: ПАІС, 2005. – С.12.

істотних особливостей земель як об'єкта правових відносин та як важливого природного об'єкта визначає такий високий їх статус, що закріплений на конституційному рівні.

Відповідно до ст.18 ЗК до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Таким чином, належність земель до земель України визначається знаходженням їх у межах території держави.

Серед усього масиву земельного законодавства України визначення поняття «земель» міститься лише у Законі України «Про охорону земель» як поверхні суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею. Визначення поняття «землі», що є у Законі України «Про охорону земель», фіксує переважно біологічні ознаки землі. Однак цих ознак недостатньо для об'єктивного розуміння поняття «землі» в юридичному значенні.

Для з'ясування поняття «землі» за основу слід взяти особливості земель як об'єкта відносин, врегульованих земельним правом. Особливу роль юридично значимих ознак земель у структурі земельних правовідносин підкреслювали ряд науковців, зокрема Г.О.Аксєньонок, М.Д.Казанцев, М.О.Сиродоєв, Н.І.Титова, М.В.Шульга, Г.В.Чубуков[1]. Вони одностайні в тому, що землі наділені особливостями, які обумовлюють специфіку як самих земельних відносин, так і їх правового регулювання, хоча перелік таких особливостей і їх значимість визначаються науковцями не завжди однаково.

До ознак земель, які є найсуттєвішими для них як для об'єкта правового регулювання і визначають особливості земельних правовідносин, належать такі.

1. Обмеженість площ земель. Це визначається природним походженням земель, що вказує на неможливість їх кількісної зміни. Але просторова територіальна обмеженість земель не означає обмеженість їх продуктивних сил. Звідси випливає головна особливість земель сільськогосподарського призначення порівняно з іншими засобами виробництва: при раціональному використанні виробничий потенціал земель не вичерпується. Обмеженими вони є у тому розумінні, що людина своєю працею не може розширити земельні площі, а псування земель призводить до втрати ними свого першопочаткового призначення — родючості.

---

[1] Див.: Аксененок Г.А. Понятие и особенности земельных отношений как предмета советского земельного права // Общая теория советского земельного права / Под ред. Г.А.Аксененка, Н.И.Краснова, И.А.Иконицкой и др. - М.: Наука, 1983.- С.5-8; Казанцев Н.Д. Законодательные основы земельного строя в СССР. - М.: Юрид.лит., 1971. - С.87; Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 1998. - № 8. – С.92; Титова Н.І. Землі як об'єкт правового регулювання // Право України. - 1998.- №4. - С.11-12; Шульга М. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях.- Харьков: Консум, 1998. – С.17; Чубуков Г.В. Земельная недвижимость в системе российского права // Государство и право. - 1995. - № 9. - С.44.

2. Локалізованість земель за місцем розташування. Це вказує на те, що кожна окрема земельна ділянка перебуває у строго визначеному географічному та геодезичному просторі, який людина змінити не може. ЗК України містить визначення поняття «земельна ділянка» як «частини земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» (ст.79). Ні ЗК України, ні інші земельно-правові акти чіткого розмежування понять «землі» і «земельна ділянка» не проводять. Так, у Законі України «Про оренду землі» законодавець оперує цими термінами без будь-якої послідовності (наприклад, ст.13 Закону). Між тим ці поняття не є тотожними.

Питання про їх розмежування неодноразово було предметом наукових досліджень. Так, Г.С.Башмаков, В.П.Балєзін[1] вважають, що об'єктами права природокористування є не лише частини природи, передані і закріплені державою у користування тих чи інших конкретних суб'єктів, а також і єдині державні фонди природних об'єктів та їх окремі частини. Ця позиція, на наш погляд, є вірною і потребує подальшого розвитку. На думку М.Д.Казанцева, М.В.Шульги[2], земля є загальним об'єктом земельних правовідносин, а безпосереднім — земельна ділянка, тобто індивідуально визначена частина фондів природних ресурсів. Цей принцип втілений і у чинному законодавстві. Наприклад, ст.13 Конституції України проголошує: «Земля ... є власністю Українського народу», тобто об'єктом права власності виступають землі; ст.6 ЗК України зазначає: «…громадяни набувають право власності на земельні ділянки…» Таким чином, при реалізації повноважень власника Українським народом щодо земельного фонду як одного цілого об'єктом виступають землі, а при використанні індивідуально визначених його частин конкретно визначеним суб'єктом об'єктом землевикористання є земельна ділянка. Поняття «земельна ділянка» вказує на її належність до більш загальної категорії — «землі», здатної ділитися на частини (ділянки) і виконувати відповідну функцію. Отже, ознака локалізованості характеризує як земельну ділянку, так і землі як об'єкти земельних правовідносин.

В.К.Гуревський запропонував визначення поняття «земельна ділянка» як «обміряної частини земної поверхні, що повинна бути зафіксована у державному кадастрі, яка характеризується притаманним їй правовим статусом і є визначальним виміром при застосуванні права приватної власності»[3]. Це визначення правомірно охоплює різні аспекти цього об'єкта земельних правовідносин, але воно має і ряд недоліків, зокрема недоречним є обмеження, зумовлені застосуванням права приватної власності, адже земельні ділянки характеризуються тими ж

---

[1] Див.: Право природопользования в СССР / Отв.ред. И.А.Иконицкая.- М.: Наука, 1990.– С.40; Балезин В.П. Право природопользования в СССР // Научно-технический прогресс и правовая охрана природы. - М., 1973.- С.54-55.

[2] Див.: Казанцев Н.Д. Законодательные основы земельного строя в СССР. - М.: Юрид.лит., 1971.- С.87; Шульга М. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях.- С.17.

[3] Гуревський В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: Автореф.дис…канд.юрид.наук: 12.00.06/ Інс-т держави і права ім. В.М.Корецького НАН України. - К.,1999. – С.9.

особливостями і у тому випадку, якщо вони є об'єктом права державної, комунальної чи іншої власності. У теорії права поняття «правовий статус» розглядається як сукупність прав і обов'язків, а ці категорії притаманні суб'єктам права, а не об'єктам, якими виступають у цьому випадку земельні ділянки. Крім того, у визначенні є певне дублювання, наприклад, поряд вказано такі характеристики земельної ділянки як «обміряна частина земної поверхні» і «зафіксована у державному кадастрі». Згідно з п.2 «Положення про порядок ведення державного земельного кадастру», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 р.[1] «державний земельний кадастр включає дані реєстрації права власності, права користування землею та договорів на оренду землі...», з чого випливає, що у державному земельному кадастрі вже врахована така ознака земельної ділянки як її «обміряність».

Вдалим, на наш погляд, є визначення поняття «земельна ділянка», дане М.В.Шульгою, а саме — — це «частина поверхні земної кори, що є основою ландшафту, яка має фіксовану площу, межі і місцерозташування, а також характеризується певним якісним станом і властивим їй правовим статусом»[2]. У цьому визначенні відображені практично усі найсуттєвіші ознаки поняття «земельна ділянка», але має місце деяка неточність, пов'язана з поняттям «правового статусу земельної ділянки».

Поняття «земельна ділянка» характерно для всіх категорій земель. Проте, для земель сільськогосподарського призначення особливе значення мають такі його характеристики, як якісний (кадастровий) стан, що зумовлює родючість грунтів та цільове призначення.

З урахуванням вищевикладеного поняття «земельна ділянка» можна визначити як «частину земель, яка, будучи безпосереднім об'єктом земельних правовідносин, має фіксовану площу, межі, місцерозташування, характеризується якісним станом, що відповідає її цільовому призначенню, та притаманним їй правовим режимом».

3. Землі — нерухомий об'єкт, тобто розташування земної поверхні у просторі є незмінним. Поняттю «нерухомість» подекуди надається у законодавстві лише майновий зміст. Ще у Стародавньому Римі землі розглядалися як нерухомість, при цьому в основі поняття нерухомості була природна властивість речей - їх неспроможність до переміщення без шкоди для своєї індивідуальної сутності.[3] У дореволюційній правовій науці нерухоме майно визначалось як річ, що не підлягає перенесенню з одного місця на інше, а «будь-яка нерухомість передбачає наявність землі»[4]. Таке положення було відтворено дещо пізніше у ряді нормативно-правових актів (наприклад, в

[1] Зібрання постанов Уряду України. - 1993.- №8.
[2] Шульга М.В. Там само.- С.18.
[3] Погребной А.А. Земля как объект недвижимости // Одесская нива. - 1998. - № 7.- С.6.
[4] Кассо Л.А. Русское поземельное право.- М.,1906. – С.1.

Основах цивільного законодавства СРСР 1990р., де зазначалося, що до нерухомого майна належать земельні ділянки і все, що з ними тісно пов'язане. Ця властивість відображена і у чинному Цивільному кодексі України 2003 р., який відносить земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) (ст. 181). Тим самим, поняття «нерухомі речі» невіддільне від поняття «землі». Однак останнє, як відомо, має багатогранне співвідношення з правом як об'єкт його регулювання[1].

Не викликає заперечень той факт, що земля є нерухомим об'єктом, оскільки кожна окрема земельна ділянка і земна поверхня загалом не можуть бути переміщені в іншу частину земної поверхні. Однак, будучи нерухомим об'єктом, чи є земля (земельна ділянка) нерухомим майном? Видається, що вже сам ЦК України дає відповідь на це запитання, визначаючи такі різновиди нерухомих речей, як нерухоме майно та нерухомість. У такому розмежуванні є не лише теоретична, а й практична потреба. Відомо, що майно, інші матеріальні цінності придбаваються і обмінюються з допомогою грошового еквівалента, яким виступає ринкова ціна. Вона формується, виходячи із вартості товару з урахуванням прибутку власника на основі попиту та пропозиції. Вартістю є речова кількість робочого часу чи «живої» праці, витрачених на виробництво товару. Майно з часом має властивість амортизуватися і зношуватися, а отже, втрачає свою вартість (цінність), а ціна на землі (земельні ділянки) з часом лише зростає.

Землі мають природне (об'єктивне) походження. Вона створені без участі людей, а тому не мають початкової вартості. В умовах ринкової економіки їм надається кон'юктурна оцінка і видимість майнової цінності. Ціна земельної ділянки може визначатися лише на підставі попиту-пропозиції з урахуванням певних інших факторів, як-от: розташування земельних ділянок у сприятливіших екологічних місцевостях, поблизу розвинутої економічної інфраструктури тощо.

Таким чином, ставити знак рівності між поняттями «нерухоме майно» і «земельна ділянка», навряд чи правильно. На неприпустимість розглядати землі як майно вказують ряд науковців-аграрників. Ця проблема грунтовно висвітлена, зокрема, у працях Н.І.Титової, М.В.Шульги, Г.В.Чубукова та інших. Вони наголошують на специфічних, властивих лише землям, властивостях. Землі як частина навколишнього природного середовища, виступають, по-перше, як основний засіб виробництва, по-друге, як просторовий базис, але, крім того, і насамперед, покликані виконувати роль біологічної основи формування середовища життєдіяльності людини, існування інших організмів.

---

[1] Чубуков Г.В. Земельная недвижимость в системе российского права // Государство и право. – 1995. – № 9. – С. 46.

4. Особливий засіб виробництва. Особливість ця обумовлюється тим, що землі – об'єкт навколишнього природного середовища і функціонують у виробництві саме у такій якості. При несільськогосподарському використанні ця особливість не має суттєвого впливу на виробництво, оскільки землі при цьому не взаємодіють з іншими його елементами. Особливістю «участі» земель у сільському господарстві є те, що вони функціонують саме як об'єкт навколишнього природного середовища, який, незважаючи на участь у виробництві, не втрачає свого зв'язку з цим середовищем, перебуває у тісному екологічному взаємозв'язку. Особливість земель як об'єкта господарювання полягає і у тому, що вони незамінні у процесі виробництва. Ця незамінність обумовлена особливостями, про які йшлося.

5. Землі, володіючи грунтовим покривом з унікальною властивістю родючості (у сільському господарстві), є засобом вирощування сільськогосподарської продукції. У цьому розумінні землі сільськогосподарського призначення — це насамперед, ґрунти. Те, що продуктивною силою земель сільськогосподарського призначення є саме ґрунти як природне утворення, що має властивість родючості, враховується при визначенні їх поняття в сільськогосподарському законодавстві США[1]. Важливе значення має юридичне визначення поняття «ґрунти». Їхнє наукове визначення дає Закон України «Про охорону земель» як «природно-історичне органо-мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості — родючості» (ст.1). Зважаючи на унікальність та важливість ґрунтів, ЗК України вперше визнав їх «об'єктом особливої охорони» (ст.168).

У юридичній літературі питання про розмежування понять «землі» і «грунти» розглядалося неодноразово. Так, Ю.Г.Жаріков вперше обгрунтував необхідність виділення грунтів у самостійний об'єкт правової охорони[2]. Висвітлено це питання також В.М.Зарьковим, В.Л.Мунтяном, Н.І.Титовою, Л.Б.Шейніном[3] та ін.

Узагальнюючи погляди правників та поєднуючи їх із трактуванням, розробленим представниками природничих наук, **ґрунти** можна визначити як самостійний об'єкт навколишнього природного середовища, що представляє собою поверхневий шар земної кори, в якому зосереджено його біологічний потенціал (родючість), та пов'язаний із землями як їх просторовою межею.

---

[1] The Florida State comprehensive Act of 1979, South Dakota Saw // Rev. Vermilion's (SD), 1980.- P.34.

[2]Жариков Ю.Г. Охрана почв — обязанность землепользователей. - М.: Юрид.лит., 1965.- С.3; Жариков Ю.Г. Право сельскохозяйственного землепользования.- М.: Юрид.лит., 1969.- С.228-271.

[3]Див.: Зарьков В.М. Почва как объект правовой охраны // Сов. государство и право. – 1981. - № 5. – С.128-132; Мунтян В.Л. Правова охорона грунтів. – К., 1965; Титова Н.И. Продовольственная проблема: земля, труд (правовые аспекты).- Львов: Вища школа, 1989; Шейнин Л.Б. Почвы как объект права государственной собственности // Правоведение. – 1965. - №2.

Аналіз змісту чинного земельного законодавства наводить на думку, що об'єктом земельного права є землі як виробничий ресурс. Зокрема, із ст.22 ЗК України випливає, що законодавець основну увагу звертає на економічну роль земель. Але ж землі — категорія «еколого-економічна»[1], тобто вони є частиною навколишнього природного середовища, яка перебуває у постійній екологічній рівновазі і характеризується нерозривним зв'язком і взаємодією її елементів між собою, що теж необхідно враховувати.

У юридичній літературі зроблено чимало спроб визначення поняття «землі». Так, на думку Ю.О.Вовка, під «землею» слід розуміти ту частину земної поверхні, яка є виробничою силою у сільському і лісовому господарстві, а також місцем розташування різних об'єктів виробничого, культурно-побутового та іншого характеру[2]. Такому визначенню притаманний той же недолік, що і чинному земельному законодавству України, не враховано екологічного фактору.

Заслуговує на увагу визначення, дане В.І.Андрейцевим: «земля - це головна територіально-просторова частина навколишнього природного середовища у межах території України як матеріальна основа її суверенітету і національної безпеки, яка характеризується особливістю природної структури - грунтового покриву, розміщення, поширення рослинності, водних об'єктів, корисних копалин і інших ресурсів»[3]. У ньому охоплені практично усі аспекти поняття земель: як об'єкта державно-правового регулювання, як територіально-просторової бази, як об'єкта земельно-правового регулювання, тобто характеризує землі не лише як об'єкт земельно-правових відносин, а й у зв'язку з цим не може бути закріплено у земельному законодавстві.

Вдалим є визначення поняття земель, дане М.В.Шульгою, який розглядає землі як «важливу складову частину навколишнього природного середовища, яка представляє собою частину поверхні земної кори, що є просторовою основою ландшафту, розташована над надрами і використовується як засіб виробництва у сільському і лісовому господарстві чи місцерозташування різних об'єктів»[4]. Близьким до нього за змістом та дещо розширеним є визначення В.К.Гуревського, який зазначає, що «земля як складова частина екосистеми, що забезпечує життєдіяльність всього живого, є головним засобом виробництва у сільському і лісовому господарстві, основою здійснення адміністративно-

---

[1]Шульга М. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: Автореф.дис…д-ра юрид.наук: 12.00.06/ Нац.юрид.академія України ім.Я.Мудрого.- Харків, 1998.- С.12.
[2]Вовк Ю.А. Советское природоресурсовое право и правовая охрана окружающей среды. Общая часть.- С.35.
[3]Андрейцев В.И. Земельная реформа. Приватизация. Экология. Право: Сб. эксклюзивных очерков и нормативно-правовых актов. – К., 1997. – С.15.
[4]Шульга М. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. – С.16.

територіального поділу країни, а також просторовим базисом для розміщення різноманітних об'єктів»[1].

Враховуючи позитивні аспекти цих визначень, на наш погляд, доцільно зважити на тезу О.О.Забєлишенського, що «у характеристиці земель як об'єкта врегульованих земельним правом відносин, особливе значення мають два положення: по-перше, це те, що земля повинна розглядатися у триєдності - як об'єкт природи, господарювання (користування) і власності»[2], - і, по-друге, у відповідності із ст.14 Конституції України земля визнається «основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави». Останнє положення має принципове оціночне значення для земель сільськогосподарського призначення, які забезпечують незамінні основи життя і діяльності людини. Тому ця конституційна норма презюмує пріоритетний правовий режим життєзабезпечувальної головної категорії земель.[3] На жаль, у попередніх визначеннях цього важливого конституційного моменту не враховано, а він є істотним для характеристики правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

За законодавством США, земля визначається як єдність фізичних ознак і пов'язаних з ними суб'єктивних прав і обов'язків.[4] Подібної позиції дотримується В.В.Носік, визначаючи землю у правовому розумінні як «закріплені у законі фізичні ознаки землі та правомочності власника щодо землі»[5]. Однак такі визначення, незважаючи на свою позитивну лаконічність, охоплюють надто широке коло ознак земель, і швидше відповідають поняттю «правовий режим земель», аніж «землі», оскільки поняття земель як об'єкта відносин не включає прав і обов'язків суб'єкта.

На особливу увагу заслуговує думка Н.І.Титової про необхідність термінологічного уточнення назви самого об'єкта наукового дослідження, у зв'язку з чим слід розмежовувати поняття «земля» і «землі». «Земля» - це відокремлена від природного середовища працею людини частина (маса) речовини, частина матеріального світу, а не природного середовища. Земля в такому її розумінні може розглядатися як особливий різновид майна. Під поняттям «землі» слід розуміти саме природний компонент, органічно вплетений у довкілля, що взаємодіє з водами, лісами та іншими природними ресурсами.[6] Об'єктом земельних відносин виступають саме „землі".

Таким чином, враховуючи викладене, на наш погляд, доречно закріпити у ЗК України поняття «**землі**» як важливої складової навколишнього природного середовища, що є частиною поверхні

---

[1]Гуревський В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: Автореф.дис…канд.юрид.наук. – С.8.
[2]Забелышенский А.А. Некоторые вопросы современной концепции земельного права // Вестник Московского ун-та.— Серия 11 «Право». — 1995.— № 6.— С.27.
[3]Титова Н. До концепції нового основного земельного закону України // Право України. — 2000.— № 4. — С.69.
[4]Галятин М.Ю. США: Правовое регулирование использования земель.- М.: Наука, 1991.— С.112.
[5]Право власності в Україні: Навчальний посібник / За ред. О.В.Дзери, Н.С.Кузнєцової. – К.: Юрінком Інтер, 2000.— С.445.
[6]Титова Н.І. Землі як об'єкт правового регулювання // Право України.—1998.— № 4. — С.10.

земної кори, розташованої над надрами, що як основне національне багатство підлягає особливій правовій охороні та в силу природних особливостей використовується як основний засіб виробництва у сільському, а також у лісовому господарстві, або як місце розташування різних матеріальних об'єктів.

При визначенні поняття «землі» як об'єкта земельно-правових відносин практично всі автори виходять з того, що землі за своїм господарським призначенням як об'єкт права мають неоднаковий характер. Від господарського, економічного призначення земель та їх екологічної сутності значною мірою залежить їх правовий режим, згідно з яким і визначається поведінка людей щодо використання земель. Всі землі, які становлять земельний фонд України, за цільовим призначенням поділяються на дев'ять категорій. Класифікація за цим критерієм проводилася протягом всього часу у радянському законодавстві. Вперше класифікацію земель було проведено у Земельному кодексі 1922 р., оскільки у попередніх актах (зокрема, Постанові ВЦВК від 14 лютого 1919 р. «Про соціалістичний землеустрій і про заходи переходу до соціалістичного землеробства») йшлося переважно не про самі землі, а про права та обов'язки сільськогосподарських землекористувачів. Земельний кодекс УРСР 1922 р. окремо виділив землі сільськогосподарського призначення.

Виділення земель сільськогосподарського призначення в окрему самостійну категорію земельного фонду зумовлюється насамперед тим, що ці землі використовують для чітко визначеної мети — ведення сільськогосподарського виробництва. Це при усіх відмінностях суб'єктів землекористування і характеру використання різних угідь створює низку правових наслідків, загальних для всіх землекористувачів, виділяє ряд особливостей у правовому режимі цих земель. Останнє поняття досить складне.

Спроби сформулювати поняття «правовий режим земель» робилися у різних галузях права. Одним із перших у юридичній літературі розглянув це питання І.І.Євтіхієв, який звернув увагу на той момент, що при загальній правовій підставі - державній власності на землю існують різні і такі, що не співпадають за обсягом, режими для окремих категорій земель. При цьому він зазначав, що земельний режим - це статус прав і обов'язків органів земельного управління стосовно цього розряду земель, тобто виконання органами земельного управління основних функцій - адміністративної, юрисдикційної і нормативної.[1] Однак повною мірою погодитися із таким визначенням не можна через його дуже вузьке тлумачення: учений писав лише про адміністративне управління, тобто про обсяг прав і обов'язків органів управління.

[1]Евтихиев И.И. Регулирование земельных отношений в городах.— Горки, 1929.— С.1.

Зустрічається цей термін і у пізніших юридичних дослідженнях, зокрема, Г.О.Аксєньонка, М.І.Краснова, М.О.Сиродоєва, О.М.Турубінера[1]. Спільним для них є те, що всі вони вважають, що основною ознакою, яка вказує на відмінність у правовому режимі земель, є їх цільове призначення. Деякі з них, наприклад О.М.Турубінер, М.Д.Казанцев, правильно розширили зміст поняття, вважаючи, що відмінності у правовому режимі земель визначаються, не лише цільовим призначенням земельної ділянки, а також і «належністю землі тим чи іншим суб'єктам права землекористування та характером дійсного використання земельної ділянки». Погоджуючись із першою виділеною цими науковцями ознакою, маємо підстави заперечити іншу - таку як «характер дійсного використання», оскільки цей характер повинен відповідати цільовому призначенню земель.

Розглядаючи питання правового режиму земель, О.О.Забєлишенський правильно зауважив, вказавши, що «увесь правовий режим земель повинен будуватись з урахуванням трьох взаємопов'язаних іпостасей, в яких виступає земля: об'єкт природи, власності і господарювання (користування)»[2].

Отже, виходячи із розглянутих позицій науковців, особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення потрібно розглядати з урахуванням цільового призначення земель, належності їх певним суб'єктам і правомочностей цих суб'єктів, повноважень державних органів з управління землями та рис, притаманних цьому об'єкту навколишнього природного середовища.

Монографічні праці, присвячені аналізу правового режиму земель саме сільськогосподарського призначення, з'явилися на початку 50-х рр. XX ст. До тих пір такі питання розглядалися лише в ракурсі загальних проблем радянського земельного права[3]. Перший етап наукового дослідження характеризувався тим, що ці наукові дослідження носили досить вузький характер: були присвячені аналізу або правового режиму цієї категорії земель загалом, або права сільськогосподарського землекористування, або права землекористування сільськогосподарських підприємств[4]. Наступний

---

[1]Див.: Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР.— М.: Госюриздат, 1958.— С.37; Краснов Н.И. Теоретические основы правового режима земель специального назначения в СССР: Автореф.дис…д-ра юрид.наук: 12.00.06/ АН СССР Инс-т гос. и права.— М., 1966.— С.25; Сыродоев Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков // Государство и право.— 1999. — № 9. – С.41; Турубинер А.М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. - М.: Изд-во Московского университета, 1958. – С.84.

[2]Проблемы развития законодательства о земле в Российской Федерации (Материалы «круглого стола») / Под ред. Т.С.Бакуниной // Государство и право.—1993.— № 9. — С.16.

[3]Земельное право.— М.: Юриздат. 1940; Земельное право. — М.: Госюриздат, 1949; Мартынов Б.С. Земельный строй и земельные отношения в РСФСР.— Л.: Наука и школа, 1925; Розенблюм Д.С. Земельное право РСФСР. — М.-Л.: Госиздат, 1925.

[4]Бориславський О.В. Ответственность за порчу земель сельскохозяйственного назначения: Автореф.дисс…канд.юрид.наук: 12.00.06/ Киевский гос.ун-т им.Т.Г.Шевченка. — К., 1974; Бочков Н.В. Право государственной собственности на землю и право землепользования.— М.: Россельхозиздат, 1961; Гречко В.В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення (текст лекцій).— Харків, 1973; Ерофеев Б.В. Правовой режим земель

етап пов'язаний з аналізом правового режиму сільськогосподарських угідь, які становлять основне ядро земель сільськогосподарського призначення. Питання про необхідність такого напряму дослідження ставилося ще на початку 60-х рр.[1] Але розвинуто цей напрям було пізніше.[2]

Необхідну попередню умову аналізу основних елементів правового режиму земель сільськогосподарського призначення становить з'ясування правових ознак цих земель. Згідно з чинним земельним законодавством вихідний принцип тієї чи іншої категорії земель — юридично закріплений характер їх використання (цільове призначення земель). Законодавство України не містить визначення поняття «цільове призначення земельної ділянки». У науковій літературі воно окреслюється як встановлені правом порядок, умови, межа експлуатації (використання) земель для конкретних цілей відповідно до категорій земель[3].

У чинному земельному законодавстві (як і у попередньому ЗК) правовий режим земель сільськогосподарського призначення позначений лише у загальних рисах як визначення цільового призначення земель: надання чи призначення їх для цілей сільського господарства (ст.22 ЗК України). Тобто у законодавстві закріплюються дві альтернативні правові ознаки земель сільськогосподарського призначення. Норма ст.22 ЗК України не віддає переваги жодному із названих принципів. Це свідчить про те, що для визначення належності земель до категорії земель сільськогосподарського призначення достатньо наявності однієї із ознак: враховується або факт надання земель для потреб сільського господарства, або призначення земель для цих цілей. Норми ЗК України в частині визначення поняття земель сільськогосподарського призначення потребують суттєвого доопрацювання. Зокрема, із змісту ст.22 ЗК України випливає, що визначальними для віднесення земель до певної категорії є адміністративні фактори, а не природні властивості родючості ґрунтів. Це, звісно, не правильно, оскільки «по-перше, період адміністративного «надання» земель, враховуючи перехід до ринкової економіки, за суттю, в основному завершується, а тому надалі ці землі будуть не «надаватися», а «одержуватися» за допомогою таких правочинів, як купівля-продаж, дарування, міна, успадкування, застава. По-друге, ці землі не можуть ніким (у тому числі державними

сельскохозяйственного назначения: Учеб.пособие.— М.: Всесоюз.юрид.заочн.инс., 1957; Жариков Ю.Г. Право сельскохозяйственного землепользования. — М.: Юрид.лит., 1969; Тагиров Т.Т. Правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения. — Волгоград: Нижне-Волжское книж. изд-во, 1979.

[1]Забелышенский А.А. Правовое обеспечение рационального использования земель сельскохозяйственного назначения (колхозов и совхозов): Автореф.дис...канд.юрид.наук: 12.00.06/ Саратовс.юрид инс-т. — Саратов,1964; Право землепользования в СССР и его виды / Отв.ред. Г.А.Аксененок, Н.И.Краснов.- М.: Юрид.лит., 1964; Халявина Л.П. Общие черты права сельскохозяйственного землепользования. — М., 1975.

[2]Илебаев У.И. Правовой режим орошаемых земель в Киргизской ССР в современный период. — Фрунзе: Илым, 1966; Лемешенко А.А. Правовое регулирование рационального использования пастбищ (по материалам Киргизской ССР): Автореф. дисс… канд.юрид.наук:12.00.06.— Фрунзе, 1976; Янчук В.В. Правовой режим пахотных угодий (на материалах Украинской ССР): Дис…канд.юрид.наук.: 12.00.06. — Одесса.,1982.

[3]Боголюбов С.А. Экологическое право: Учебник. — М.: Норма-Инфра.М, 1998.— С.240.

органами будь-якого рівня) бути суб'єктивно «призначені» як сільськогосподарські: вони об'єктивно, від природи є такими. По-третє, і це головне, терміни «надаватися» та «призначатися» за їхньою адміністративно-правовою суттю самі по собі не випливають із природних властивостей земель сільськогосподарського призначення, не є об'єктивною характеристикою цих земель, а тому вони не відображають їхньої головної природної сутності — бути основним засобом виробництва продукції сільського господарства.»[1] Тому в законодавстві, формулюючи поняття «землі сільськогосподарського призначення», не слід віддавати пріоритету ознаці призначенності чи наданню їх для певних потреб.

Водночас необхідно відзначити врахування у Земельному кодексі наукових розробок, пов'язаних із розширенням поняття «землі сільськогосподарського призначення», оскільки воно відтепер включає землі, надані або призначені для виробництва сільськогосподарської продукції; здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності; розміщення відповідної виробничої інфраструктури. І це вірно, бо як правильно підкреслила проф. Н.І.Титова, «…поняття і склад земель сільськогосподарського призначення повинні відповідати змісту поняття сільськогосподарської галузі народного господарства. Як сфера матеріального виробництва, вона включає не тільки рослинництво, але і тваринництво, інші галузі. По-друге, у сучасний період індустріалізації сільського господарства є явна тенденція до розширення у ньому промислового будівництва, що означало б, по суті, штучну зміну змісту поняття земель сільськогосподарського призначення. Це могло б призвести до частої зміни правового режиму земель у внутрішній структурі землекористування сільськогосподарських підприємств, що порушило б принцип стабільності землекористування»[2].

Закріплення у ЗК України сучасного формулювання сприяє вирішенню і наступного питання. Так, на думку М.І.Краснова та деяких інших науковців, усі землі, які закріплюються за агропромисловими об'єднаннями і комплексами, вже не можна віднести до сільськогосподарських, і їхній правовий режим повинен бути аналогічний правовому режиму земель, зайнятих промисловими підприємствами і належних до категорії несільськогосподарських.[3] Але така позиція не відповідає ст.22 ЗК. Фактично у чинному законодавстві знайшла відображення позиція тих науковців, зокрема Г.О.Аксєньонка[4], які вважають, що землі інших категорій, придатні для розміщення аграрних

---

[1]Титова Н.І. Землі сільськогосподарського призначення: поняття, особливості, склад (правові аспекти) // Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: Наук.-навч. посібник.— С.11.
[2]Титова Н.И. Продовольственная проблема: земля, труд (правовые аспекты).— С.37-38.
[3]Краснов Н.И. Аграрно-промышленная кооперация и вопросы права землепользования // Правовое положение аграрно-промышленных предприятий и объединений / Под ред. М.И.Козыря.— Кишинев: Карта молдовеняскэ, 1974.— С.85.
[4]Аксененок Г.А. Рациональное использование сельскохозяйственных земель в СССР и охрана почв // Сов. государство и право.— 1980.— № 6.— С.48.

підприємств і їх виробничих підрозділів, повинні вилучатися із цих категорій і переводитися у сільськогосподарські.

В.П.Цемко пропонував закріпити у законодавстві таке визначення поняття «землі сільськогосподарського призначення»: «це всі землі, надані для потреб сільського господарства або придатні (а не призначені) для цієї мети». На його думку, «придатність» підкреслює економічну доцільність, природну властивість грунтів для використання їх у сільському господарстві, а «призначеність» є тільки свідченням того, що за тими чи іншими якостями ці землі адміністративним актом віднесені до фонду земель сільськогосподарського призначення.[1] У цій частині з ним необхідно погодитися.

На жаль, у земельному законодавстві України зміст поняття «придатні для потреб сільського господарства» не лише не розкритий, а й, по суті, не закріплений як принципова ознака цих земель. З цією ознакою тісно пов'язана одна з основних особливостей правового режиму земель сільськогосподарського призначення, яка зафіксована у ст.23 ЗК України: «…Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання», що розглядається як принцип пріоритетності сільськогосподарського землевикористання. Важливою гарантією цього принципу є чітке встановлення кола суб'єктів та цілей, для яких їм можуть передаватися у власність чи надаватися у користування землі сільськогосподарського призначення (п.3 ст.22 ЗК).

На думку ряду науковців, «жодних земель, призначених для потреб сільського господарства, але не наданих для цієї мети, просто не може існувати»[2]. Проте така ситуація на практиці спостерігається. Позитивним моментом ЗК є положення ч.2 ст.19, де передбачено, що земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Тобто, на відміну від попереднього кодексу, не виділяється така окрема категорія, як землі запасу. Це правильно, оскільки фонд земель запасу формується із земель тієї чи іншої категорії і від того, що ці землі у певний момент включені до земель запасу, вони не втрачають своїх властивостей, початково їм притаманних. Протягом тривалого часу це питання саме так вирішувалося на практиці. Наприклад, із статистичних даних Львівського обласного управління земельних ресурсів про наявність земель та розподіл їх між землекористувачами, власниками землі та угіддями у Львівській області станом на 1 січня 2000 р. видно, що окремо виділені «сільськогосподарські землі державної власності, які не надані у власність чи користування, та

---

[1]Цемко В.П. Право сільськогосподарського використання землі в Українській РСР. — К.: Наук. думка, 1975.— С.57.
[2]Краснов Н.И., Башмаков Г.С., Самончик О.А. Правовые проблемы рационального использования земель в сельском хозяйстве // Государство и право.— 1997. — № 2.— С.78-79.

сільськогосподарські землі, що віднесені до земель запасу». Підтвердження цьому знаходимо і у Положенні «Про оренду земельних ділянок у м.Львові та порядок встановлення розмірів середньої плати за земельні ділянки», затвердженому ухвалою Львівської міської ради № 446 від 30 грудня 1999 р. (п.1.3.), згідно з яким виділяються у межах земель населених пунктів землі сільськогосподарського призначення, які не надані для потреб сільського господарства.

Вказує на такий момент і П.Ф.Кулинич, підкреслюючи, що «навіть у період існування у земельному законодавстві земель запасу як окремої категорії земель, земельні ділянки, віднесені до земель запасу, як правило, зберігали свою «цільову спеціалізацію».[1]

Г.С.Башмаков, М.І.Краснов, О.А.Самончик, Є.Ю.Чмихало[2] запропонували законодавчим шляхом закріпити поняття «сільськогосподарські землі», а не «землі сільськогосподарського призначення», оскільки сільськогосподарські угіддя можуть бути не тільки на землях сільськогосподарського призначення. Термін «сільськогосподарські землі» використовується як на практиці (наприклад, у наведених вище статистичних даних), так і у наукових роботах, але визначення цього поняття не дається. На думку Є.Ю.Чмихала, до сільськогосподарських земель слід віднести ті землі, які використовуються у сільськогосподарському виробництві, тобто це сільськогосподарські угіддя і землі, зайняті об’єктами сільськогосподарського призначення, розташовані у різних категоріях земель.

Подібний підхід до визначення поняття «землs сільськогосподарського призначення» застосовується при регламентації земельних відносин у зарубіжних країнах, наприклад у США.[3] Відображений він частково і у ЗК України.

У законодавстві Румунії, під цим поняттям розуміють землі, на яких виробляється рослинна продукція, і ті, які, хоча і не використовуються як аграрні, але необхідні в процесі сільськогосподарського виробництва, а також землі, відновлені для сільськогосподарського виробництва.[4]

На нашу думку, необхідно зафіксувати у ЗК України положення про те, що всі землі, які за їх природними властивостями придатні для сільськогосподарського виробництва, передусім, для

---

[1]Кулинич П.Ф. Проблеми правового режиму земель сільськогосподарського призначення // Організаційно-правові питання аграрної реформи в Україні: Монографія / За ред. В.І.Семчика.- К.: Інститут держави і права ім.В.М.Корецького НАН України, 2003.— Р.2.— С.80.

[2]Див.: Краснов Н.И., Башмаков Г.С., Самончик О.А. Правовые проблемы рационального использования земель в сельском хозяйстве // Государство и право.— 1997. — № 2.— С.75-76; Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материаллы «круглого стола») / Под ред. Т.С. Бакуниной // Государство и право.— 1998.— №4. — С.43-66; № 5. — С.41.

[3]Логуш Л.В. Фермерство у США: правові аспекти (досвід для України): Автореф. дис....канд.юрид.наук: 12.00.06/ Львівський держ. ун-т ім.І.Я.Франка.— Львів, 1997. – С.15.

[4]Земельное законодательство зарубежных стран / Отв.ред. Г.А.Аксененок, Н.И.Краснов, Л.П.Фомина. — М.: Наука, 1982.— С.201.

вирощування сільськогосподарських культур, ведення тваринництва та інших підгалузей сільського господарства, а також для розміщення відповідної виробничої інфраструктури, визнаються *сільськогосподарськими землями* і підлягають особливій правовій охороні. Виходячи із цього визначення, виникає потреба у внутрішньому поділі цих земель на землі рослинницького і нерослинницького використання, оскільки у них різний режим експлуатації, а також і різні особливості у правовому режимі. Звідси випливає, що визначення характеристик частин земельного фонду відповідно до їх цільового призначення не вичерпує всі питання класифікації земель. Землі певної категорії земельного фонду поділяються на види. На необхідності такого поділу наголошував Г.О.Аксєньонок, вказуючи, що класифікація земель повинна бути доповнена класифікацією їх за угіддями.[1] На цю важливу проблему звернули увагу також М.Д.Казанцев, Н.І.Титова, В.В.Янчук[2] та ін.

Сучасне правове поняття «землі сільськогосподарського призначення» включає характеристику їхньої юридичної структури. Необхідність такої структуризації пояснюється насамперед тим, що встановлення основної мети землекористування щодо всіх сільськогосподарських земель не розкриває всіх сторін правового поняття цієї категорії земель та їх правового режиму. Таку категорію земель за юридично закріпленими способами їх використання ЗК поділяє на два види (ч.2 ст.22):

1) земельні площі, які відповідно до природних властивостей, розташування і господарських потреб використовуються для посівів сільськогосподарських культур і є засобом виробництва у рослинництві — сільськогосподарські угіддя; залежно від конкретного цільового призначення і характеру використання виділяють такі їх види: рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження, перелоги, однак ця частина містить і певні неточності, відносячи до сільськогосподарських угідь багаторічні насадження;

2) землі, які є територіальною базою, необхідною для організації сільськогосподарського виробництва і пов’язаних з ним видів діяльності — несільськогосподарські угіддя; до них належать господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, землі під господарськими будівлями і дворами; ЗК відносить до цього виду земель сільськогосподарського призначення також і землі тимчасової консервації, які слід було б виділити в окрему групу, оскільки їм притаманні певні особливості порівняно із землями, наприклад, під господарськими будівлями.

Класифікація земель сільськогосподарського призначення покликана точніше визначити їх відмінності, а також найповніше виявити і визначити у майбутньому законодавстві правовий режим

---

[1]Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР.— М.: Госюриздат, 1958.— С.26.

[2]Див.: Земельное право / Под ред. Н.Д. Казанцева, И.В. Павлова. – М.: Юрид.лит., 1971.— С.165; Титова Н.И. Продовольственная проблема: земля, труд (правовые аспекты).— С.40; Янчук В.В. Правовой режим пахотных угодий (на материалах Украинской ССР): Дис…канд.юрид.наук.: 12.00.06. - С.18.

цих земель а відтак відповідно забезпечити найдоцільніше і найефективніше їх використання. Крім того, доцільно встановити внутрішньовидовий пріоритет у межах категорії сільськогосподарських земель, Потрібно встановити пріоритетне становище земель для рослинницького використання перед нерослинницьким. Це частково зроблено у п.3 ст.23 ЗК, де зазначено, що для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

У ЗК термін «сільськогосподарські угіддя» вживається нерідко. Крім того, досить часто згадуються окремі види сільськогосподарських угідь, проте точного визначення того, що слід розуміти під сільськогосподарськими угіддями нема.

За земельно-обліковою термінологією, сільськогосподарські угіддя — це земельні ділянки, які використовують у сільськогосподарському виробництві як його головний засіб виробництва. Оскільки сільськогосподарські угіддя — землі, що безпосередньо використовуються для вирощування сільськогосподарських культур, то найбільше значення для них мають якісні природні характеристики, з метою збереження яких у земельному законодавстві повинні бути спеціальні норми, що передбачають їх винятково посилену правову охорону. Визначаючи поняття «сільськогосподарські угіддя», законодавець повинен акцентувати увагу насамперед на природних властивостях і грунтових якостях цих земель як важливого природного ресурсу.

Отже, прийнятним було б визначення поняття «сільськогосподарські угіддя» як основної складової сільськогосподарських земель, що характеризуються особливим грунтовим покривом, і за своїми природними властивостями (родючістю) використовується як головний та незамінний засіб виробництва у сільському господарстві для вирощування сільськогосподарських культур, мають пріоритетний правовий режим і вимагають посиленої правової охорони.

Проте у чинному законодавстві України не тільки не визначається поняття «сільськогосподарські угіддя», а й не виділяються чітко норми, що забезпечують особливу охорону цієї категорії земель. Хоч окремі положення ЗК України певною мірою стосуються створення умов раціонального використання і охорони сільськогосподарських угідь. Такими є обмеження стосовно вилучення сільськогосподарських угідь (ст.164 ЗК України), а також встановлення порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва (ст.156, 207 ЗК України).

У ЗК України бракує й критеріїв віднесення сільськогосподарських угідь до тих чи інших видів, хоча вони мають надзвичайно важливе значення, оскільки плата за землю встановлюється залежно

від видів сільськогосподарських угідь (ст.6 Закону України в редакції від 19 вересня 1996 р. «Про плату за землю»). Помилкове використання критеріїв може призвести до неправильного обчислення плати за землю, порушення стимулюючого механізму раціонального використання земель.

Наступна особливість правового режиму земель сільськогосподарського призначення проявляється у відносинах, що виникають з приводу використання земель. Правовідносини завжди складаються між певними суб'єктами – носіями прав і обов'язків. Відповідно юридичний аналіз права землевикористання передбачає визначення можливого згідно із законом кола таких носіїв прав і обов'язків,[1] характеристику їхнього правового статусу. Так, згідно зі ст.14 Конституції України підстави і порядок набуття права власності на землю мають бути визначені у законі. Чинне земельне законодавство України містить обмеження щодо земель, що можуть бути придбані у власність. Ці обмеження стосуються суб'єктів, які можуть бути власниками, а також порядку одержання земельних ділянок у власність. У ст.22 ЗК України «Визначення земель сільськогосподарського призначення та порядок їх використання» чітко встановлюється коло суб'єктів та цілі, для яких їм можуть надаватися землі сільськогосподарського призначення. Ці суб'єкти характеризуються такими особливостями: на першому місці сучасне земельне законодавство виділяє громадян, які поступово, за умов ринкової економіки, повинні стати головними суб'єктами цього виду землевикористання; усіх цих суб'єктів об'єднує те, що вони займаються аграрним землевикористанням.

Істотним у цьому плані є визначення у ст.130 ЗК кола осіб, які можуть бути покупцями земель сільськогосподарського призначення. Це — громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Важливим є положення част.4 ст.22 ЗК, згідно з якою землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам, іноземним державам. Це положення підкреслює особливу національну цінність цих земель. Норма ч.4 ст.22 ЗК підкріплюється положенням п.4 ст.81, п.3 ст.82, де встановлено, що землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину цими особами, протягом року підлягають відчуженню (на жаль, з їхнього змісту не випливає категоричного ставлення законодавця до цього питання; лише ст.140 серед підстав припинення права власності на земельну ділянку називає невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк).

---

[1]Право землепользования в СССР и его виды / Отв.ред. Г.А.Аксененок, Н.И.Краснов.— М.: Юрид.лит.,1964.— С.97.

Отже, особливістю правового режиму земель сільськогосподарського призначення є, зокрема, те, що законодавством України чітко визначено коло землекористувачів та цілі, для яких їм можуть надаватися у користування чи передаватися у власність землі сільськогосподарського призначення. Таким чином, не кожна фізична чи юридична особа може вільно придбати у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення.

Правовий режим усіх земель має низку спільних рис, які виявляються у загальних правах і обов'язках усіх суб'єктів, котрі використовують ці землі. Ці права та обов'язки передбачені ст.ст. 90, 95 ЗК України. Однак ряд правомочностей суб'єктів сільськогосподарського землевикористання все ж істотно відрізняється, що спричинене специфічним характером земель сільськогосподарського призначення, зокрема, особливостями суб'єктного складу, набуттям права власності на вироблену сільськогосподарську продукцію й доходи від її реалізації, власності на посіви та посадки сільськогосподарських культур і насаджень, правом на одержання від нового власника землі, землекористувача або місцевої Ради компенсації за підвищення родючості грунтів у разі вилучення або добровільної відмови від земельної ділянки та ін. Ці права не характерні для користувачів земельними ділянками інших категорій.

З урахуванням викладеного можна виділити такі особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення:

- вони займають центральне місце у складі земельного фонду України в силу особливих ознак, притаманних цьому об'єкту;
- пріоритетність сільськогосподарського землевикористання серед інших видів землевикористання;
- обов'язковість цільового використання;
- чітко визначене коло суб'єктів, яким можуть вони надаватися у користування чи у власність;
- чітка визначеність мети, для досягнення якої вони можуть надаватися у користування чи у власність, а також тих, хто може бути покупцем їх;
- встановлення обмежень та гарантій з метою збереження їх цільового використання, оскільки ці землі виступають не лише засобом виробництва, а й природним об'єктом;
- наявність внутрішнього поділу сільськогосподарських земель, оскільки для кожного із підвиду притаманні певні особливості;
- відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, заподіяних вилученням сільськогосподарських угідь для використання у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства;
- спеціальний характер правомочностей суб'єктів, що обумовлено особливостями цих земель.

Для земель сільськогосподарського призначення важливе значення мають їх природні властивості, а отже, ЗК України повинен містити норми про правовий режим цих земель більш екологізованого характеру.

Потрібно врахувати і те, що правовий режим земель сільськогосподарського призначення повинен бути тісно пов'язаний з принципом раціональності їх використання, зокрема посиленої правової охорони за умов проведення земельної та аграрної реформ. У статті 5 ЗК вперше закріплені принципи земельного законодавства, серед яких — раціональність використання та охорони земель.

Поняттю раціонального використання земель сільськогосподарського призначення у літературі приділено багато уваги. Це було предметом досліджень Ф.Х.Адіханова, Г.О.Аксєньонка, М.М.Вєдєніна, О.О.Забєлишенського, М.І.Краснова, Д.Суржана, Н.І. Титової, Т.Т.Тагірова, Н.М.Харькова, В.В. Янчука[1] та ін.

Поряд з терміном «раціональне використання земель» у законодавстві і в літературі вживають близькі йому терміни «науково обгрунтоване використання земель» і «ефективне використання земель».

Під поняттям «науково обгрунтоване використання земель сільськогосподарського призначення» розуміють використання її відповідно до досягнень науки і передової практики, формами виразу яких є науково обґрунтовані зональні системи землеробства, що включають освоєння і запровадження правильних сівозмін, застосування найпрогресивніших методів обробки землі і заходів боротьби з ерозією, заболочуванням, засоленням й іншими процесами, що погіршують стан землі[2].

На сьогодні більш як у 17 нормативно-правових актах України різної юридичної сили згадується поняття «ефективне використання земель». Розкривається зміст його лише у підзаконному акті — Методиці експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженій Постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. Згідно з п. 5 цієї Методики найбільш ефективне

---

[1]Див.: Адиханов Ф.Х. Теоретические проблемы правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения / Под ред. С.Б.Байсалова. — Томск: Изд-во Томского ун-та, 1989; Аксененок Г.А. Обеспечение рационального использования земли // Сов. государство и право. — 1968.— № 10.— С.12-20; Веденин М.М. Рациональное использование земли — основа повышения эффективности сельскохозяйственного производства // Сов. государство и право. – 1972. — № 10. – С.62-69; Забелышенский А.А. Правовая охрана земель как составной части природного комплекса: Учеб.пособие.- Свердловск: Изд-во Свердл. юрид.ун-та, 1979. – С.8-9; Краснов Н.И. Правовые проблемы рационального использования земли в СССР // Правовое и экономическое обеспечение рационального использования земель в социалистических странах (Материаллы Всесоюз. науч.-практ.конф. 2-5 сентября 1988 г.). — Алма-Ата: Наука, 1984.— С.8; Суржан Д. Правові заходи раціонального використання земель сільськогосподарського призначення // Радянське право. — 1981. — № 1. — С.65-67; Титова Н.И. Продовольственная проблема: земля, труд (правовые аспекты).— С.8-9; Тагиров Т.Т. Правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения.— Волгоград: Нижне-Волжское книжное изд-во, 1979; Харьков В.Н. Рациональное использование земельных ресурсов: понятие и правовое регулирование // Государство и право. – 2000. - № 9. – С.28-37; Янчук В.В. Правова охорона земель сільськогосподарського призначення. — К.: Урожай, 1987. – С.10-11.

[2]Козырь М.И. Агропромышленный комплекс СССР: правовые аспекты организации и деятельности.— М.: Знание, 1988.— С.36.

використання земельної ділянки – це фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання.

Можна стверджувати, що у законодавстві відтворено наукове поняття «ефективного використання земель», запропоноване і підтримуване М.І.Красновим, Ф.Х Адіхановим, Г.О.Аксєньонком, К.А.Шайбековим[1], зокрема, як найбільш повне використання виробничих властивостей землі з метою отримання максимальної кількості продукції при найменших затратах праці і засобів. З цим погодитися не можна, оскільки таке використання може призводити до виснаження грунтів, зниження їх родючості. І як правильно наголошує І.О.Іконицька[2], при досягненні цієї мети не можна не врахувати, що «земля, будучи основною виробничою силою у сільському господарстві, одночасно представляє собою унікальний природний об’єкт, який потребує особливої охорони». Дуже важлива природна властивість земель, що використовується у сільськогосподарському виробництві, їх здатність підвищувати родючість при правильній організації використання. Тому прагнення сільськогосподарського підприємця отримати максимальну кількість продукції слід поєднувати з такими способами і методами обробки землі, які не тільки не погіршували б її природні властивості, а й сприяли поліпшенню, тобто важливою повинна бути сфера екологічних вимог.

Таким чином, поширене у свій час розуміння раціонального використання земель як «досягнення максимального ефекту (результату) в реалізації мети, для якої надана земля...»[3], «…досягнення максимального економічного ефекту у використанні землі як основного засобу виробництва у сільському господарстві»[4], сьогодні доповнюється вказівкою на необхідність врахування екологічного аспекту. Так, правильно вказали на це, розкриваючи зміст раціонального використання земель, такі науковці, як В.В.Петров, вважаючи, що «в умовах комплексного природокористування зміст поняття раціонального використання сільськогосподарських земель

---

[1]Див.: Краснов Н.И. Рациональное использование земли и право // Правовое обеспечение рационального использования земли в СССР / Отв. ред. Н.И. Краснов.- М.: Наука, 1969. — С.21, 24; Адиханов Ф.Х. Теоретические проблемы правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения / Под ред. С.Б.Байсалова. — Томск, 1989. — С.37; Земельное право /Под ред.Г.А.Аксененка. — М.: Юрид.лит., 1969. — С.195; Шайбеков К.А. Право сельскохозяйственного землепользования в СССР // Сов. государство и право. — 1977. — № 3. — С.51.

[2]Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материаллы «круглого стола») / Под ред. Т.С. Бакуниной // Государство и право.-1998.-№4. –С.42.

[3]Краснов Н.И. Правовые проблемы рационального использования земли в СССР. — С.8.

[4]Суржан Д.И. Правовые вопросы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения: Автореф.дис…канд.юрид.наук.— М.,1979.— С.67.

повинен бути екологізовано»[1], О.О.Забєлишенський — «вимога раціонального використання земель включає в себе, зокрема, таке використання земель, яке, задовольняючи ті чи інші потреби суспільства, одночасно поліпшувало чи, у всякому разі, не погіршувало б навколишнє природнє середовище, не порушувало екологічної рівноваги»[2] та ін.

Проблеми раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення у жовтні 1997 р. обговорювались на засіданні «круглого столу» Інституту держави і права РАН та редакції журналу «Государство и право». Більшість учасників обговорення правомірно наголошували на тому, що перехід до ринкової економіки, виникнення права приватної власності на землі загострюють проблему раціональності землевикористання, вимагають визначення особливого правового режиму земель та встановлення відповідальності за його порушення. М.М.Бринчук при цьому критично оцінив розуміння раціонального природокористування «лише досягненням необхідного економічного ефекту» і зазначив, що його слід пов'язувати з виконанням різних функцій, які природа виконує по відношенню до людини і суспільства: екологічної, економічної, рекреаційної та інших.[3] Це стосується, насамперед, земель сільськогосподарського призначення. Раціональність їх використання це — науково, екологічно, економічно і соціально обгрунтоване і найбільш доцільне використання земель, що включає до свого змісту і їх охорону в процесі цього використання.

Беручи до уваги те, що використання земель у сільському господарстві пов'язане з можливістю негативного впливу на землі і навколишнє природне середовище загалом, слід погодитися із Н.І.Титовою, яка, розкриваючи зміст поняття «раціональне використання земель», вказує на тісний взаємозв`язок земель і праці: «землі і праця у сільському господарстві виступають в органічній єдності, без якої неможливо отримати результати праці. Причому праця тут виступає не ізольовано, а реалізується завдяки корисним властивостям грунтів, їх родючості. Відповідно, у сільському господарстві праця - це вплив людини на землі та інші природні об'єкти. Саме тому поняття раціонального сільськогосподарського землевикористання повинно включати у його зміст і врахування унікальних особливостей сільськогосподарської праці. Ця праця є не чим іншим, як землевикористанням, а її раціональність представляє собою таку трудову діяльність, яка була б екологічно обгрунтованою і більш доцільною»[4].

---

[1]Петров В.В. Эколого-правовые аспекты проблемы рационального использования сельскохозяйственных земель в СССР // Правовое и экономическое обеспечение рационального использования земель в социалистических странах.— М., 1986. — С.230.

[2]Забелышенский А.А. Правовая охрана земель как составной части природного комплекса: Учеб.пособие. — С. 8.

[3]Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материалы "круглого стола")// Государство и право.- 1998.-№4.- С.49.

[4]Там само. – С.43.

Серед принципів земельного законодавства ст. 5 ЗК України на першому місці виділяє такий принцип як поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва. Він має особливо актуальне значення при здійсненні сільськогосподарської праці у процесі використання земель сільськогосподарського призначення. Всі інші принципи перебувають у залежності від нього, мають на меті його підтвердження, деталізацію та реалізацію (наприклад, принцип пріоритету вимог екологічної безпеки та ін.).

Отже, вимога раціонального використання земель сільськогоподарського призначення полягає у науково обгрунтованих особливостях сільськогосподарської праці, пов`язаної з використанням природної властивості родючості грунтів, шляхом уникнення можливості отримання прибутку за рахунок використання земель способами і методами, що ведуть до погіршення її природних властивостей, забезпечення екологічно збалансованого землекористування. У процесі здійснення такого землекористування не повинна спричинятися шкода землям, іншим природним об’єктам, дотримуватися екологічні правила у сфері сільськогосподарського виробництва, повинен повністю усуватися негативний вплив як на земельну ділянку, так і на навколишнє природне середовище загалом. Такий висновок, зокрема, випливає зі змісту ст.ст. 91 та 96 ЗК України, які визначають обов’язки власників земельних ділянок та землекористувачів, серед яких — забезпечувати використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням, дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля, підвищувати родючість грунтів та зберігати інші корисні властивості землі. Таким чином, поняття раціональності використання земель органічно включає до свого змісту й охорону земель.

Однак, виходячи зі змісту ЗК України, констатуємо про певну непослідовність законодавця у закріпленні принципу раціонального використання та охорони земель. Так, у ст. 140 ЗК України наводиться вичерпне коло підстав припинення права власності на земельну ділянку. На жаль, серед них нема таких, як, наприклад, нераціональне використання земельної ділянки, використання способами, що суперечать екологічним вимогам, використання не за цільовим призначенням тощо. І лише у ст.143 ЗК наводиться перелік підстав для примусового припинення прав на земельну ділянку, яке здійснюється у судовому порядку. До них належать: використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, неусунення допущених порушень законодавства, зокрема, щодо пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, забруднення земель, у терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Таким чином, даний принцип потребує не тільки законодавчого визнання (що уже зроблено), але і гарантій реалізації.

РОЗДІЛ 2
Оренда земель як правова форма землевикористання

2.1. Поняття оренди земель та її ознаки

Одними із основних заходів політики економічного зростання стали реформи в аграрному секторі. Серед ключових напрямів реформування аграрних відносин на сьогодні є перехід на земельні орендні відносини між власниками земельних ділянок та суб'єктами господарювання. Таким чином, важливого значення набуває така правова форма використання земель, як їх оренда.

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 бути внесена своєчасно[1]. Особливого поширення цей інститут набув як особлива форма спадкової оренди під назвою емфітевзис[2]. Емфітевзис історично з'явився на грунті земельних відносин[3]. Під емфітевзисом розуміли «речове, повне, відчужуване і спадкове право володіння і користування чужою землею і її плодами за орендну плату з обов'язком обробляти і не погіршувати її»[4]. Від звичайної строкової оренди емфітевзис відрізнявся насамперед тим, що з ним виникало право на чужу річ, оскільки достатньо було сплати щорічного внеску (вектигаля), 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»[5]. Але, незважаючи на ці відмінності, можна з упевненістю стверджувати, що початок орендних земельних відносин закладений саме емфітевзисом. Причому здебільшого він стосувався сільськогосподарських земель.

Аналіз законодавства України (зокрема, глави 33 ЦК України 2003 р.) свідчить про намагання законодавця відновити поняття «емфітевзис», яке зараз самостійно існує поряд із поняттям «оренда земельної ділянки». Цей інститут за своїм соціально-економічним призначенням і правовим змістом має багато спільного з інститутом оренди земель сільськогосподарського призначення.

---

[1]Аграрное законодательство Римской Республики. Закон 111 г. до н.э. (Учеб. пособие.) / Сост. В.В.Виноградов.- Горький: Горьковская правда, 1962.— С.10.
[2]Дембо Л.И. Земельные правоотношения в классово-антагонистическом обществе.- Л.: Изд-во Ленинград. ун-та, 1954.— С.80.
[3]Черноморец А.Е. Об основных направлениях развития земельного права и совершенствования земельного законодательства // Вестник Московского университета. Серия 11 «Право». — 1995. — № 6. — С.43.
[4]Ефимов В.В. Догма римского права: В 3 т. — Петроград, 1918.— Т.1.— С.369.
[5] Черниловский З.М. Лекции по римскому частному праву. — М.: Юрид.лит., 1991.— С.122-123.

Таким чином, вивчення земельних орендних відносин свідчить, що існування оренди є не випадковістю, а закономірністю. П.І.Гайдуцький слушно зауважив: «Необхідність оренди в агрокомплексі сучасної України зумовлена об'єктивно існуючим фактором - невідповідністю між землеволодінням і землекористуванням»[1]. Економічна відмінність між цими двома категоріями зумовлює об'єктивну закономірність існування оренди земель, оскільки не завжди особа, яка бажає використовувати земельну ділянку, має можливість володіти нею на праві власності.

Оренда земель в Україні на сьогодні певною мірою врегульована ст. 93 ЗК України, яка іменується «Право оренди земельної ділянки» і носить, в основному, бланкетний характер, відсилаючи до спеціального Закону України «Про оренду землі», який виділяє окремий, якісно особливий вид оренди — оренду земель.

Для розкриття всіх складових положень інституту оренди земель має важливе вихідне значення чітке визначення понятійного апарату. Закон «Про оренду землі» врахував цю потребу. Його цінність, насамперед, у законодавчому закріпленні понять «оренда землі», «договір оренди землі» та ін. Проте потрібна наукова розробка всього комплексу правових проблем реалізації цього закону, зокрема, з'ясування юридичної природи земельних орендних відносин та поняття «оренда земель», з'ясування істотних особливостей оренди земель сільськогосподарського призначення.

Визначення поняття «оренда» було закріплено ще у ст.1 Основ законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду від 23 листопада 1989 р.[2] як «засноване на договорі строкове оплатне володіння і користування землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об'єднаннями) і іншими майновими комплексами, а також іншим майном, необхідним орендарю для самостійного здійснення господарської чи іншої діяльності». У цій дефініції правомірно вказано на договірний характер орендних відносин, їх строковість, платність, мету. Проте головна економічна сутність оренди — відносини власності — не конкретизована належним чином. Природньо, що у визначенні не йдеться про власність на землі, оскільки вони на той час могли бути лише об'єктом права державної власності, що вже само по собі обмежувало коло можливих орендодавців.

Основи надали оренді земель пріоритетне місце у системі оренди. Про це свідчить ст.3 Основ, яка серед переліку об'єктів оренди на перше місце поставила землі та інші природні ресурси. Однак, Основи не містили визначення поняття оренди землі і не визначали її особливих ознак.

У розвиток положень Основ, які передбачали дві форми оренди — внутрішньогосподарську і міжгосподарську, у юридичній літературі поширення набула думка, «що оренда — це форма господарювання, при якій одна сторона (орендодавець) надає іншій стороні (орендарю) засоби

---

[1] Гайдуцький П.І. Оренда в агрокомплексі: Запитання і відповіді.- К.: Україна, 1991. – С.7.
[2]«Основний закон про трудове землекористування» від 22 травня 1922 р. // ЗУ УРСР. - 1922. - Ст.388.

виробництва і майно для тимчасового користування за певну плату з метою ефективнішого їх використання»[1]. У зв'язку з цим виділяли і дві форми оренди. Перша — передача в оренду землі, інших природних об'єктів і основних засобів з правом самостійного формування виробничої програми і вільної реалізації (використання) виробленої продукції. Цю форму оренди здебільшого називали вільною, тому що орендарю надавалася повна самостійність і свобода у виробництві і реалізації своєї продукції. Під другою формою оренди розуміли передачу земель, інших природних об'єктів і основних засобів в оренду для виконання планів і замовлень підприємства на виробництво і реалізацію продукції або послуг. Цю форму вважали внутрішньогосподарською, «цільовою або плановою»[2]. По суті, це — орендний підряд.

Необхідно зауважити, що орендний підряд ще не був орендою у класичному її розумінні, але водночас його можна вважати першим кроком до неї. Як зауважив О.О.Погрібний, орендний підряд хоча й грунтується на деяких загальних з орендою принципах, однак має відмінне правове значення[3]. За своїм змістом він є лише однією із форм організації праці та її оплати, про що зазначалося у п.1.2. «Методичних рекомендацій про правове забезпечення внутрішньогосподарського орендного підряду на підприємствах (об'єднаннях) і участі у цій роботі юридичних служб». По суті, йшлося про надання більшої юридичної самостійності внутрішнім підрозділам сільськогосподарських підприємств, що в свій час мало прогресивне значення.

Відкидаючи взагалі поняття «орендний підряд» як елемент орендних відносин, Ф.М.Раянов вважає, що «підряд у будь-якому вигляді — це спосіб виконання роботи, форма організації праці. Оренда ж — спосіб передачі у користування земель, майна, база для створення юридично самостійних форм організації виробництва»[4]. Погоджуючись, в основному, з цим твердженням, тим не менш не можемо применшувати роль орендного підряду на селі, який у 80-х рр. створив першу можливість селянам використовувати землі на засадах вільного підприємництва. При цьому необхідно наголосити на договірній формі взаємовідносин сторін, які мали різнобічний характер.

Відмінність орендного підряду від оренди визначалася у п.1.4. Методичних рекомендацій, де вказувалося, що внутрішньогосподарський орендний підряд включає обов'язкове виробництво продукції, товарів, надання послуг орендними колективами і окремими працівниками на замовлення підприємства. Водночас це означало і можливість використання закріплених за ними земель у відносно вільному режимі.

---

[1]Аренда и арендные отношения на предприятиях АПК / Под ред. В.Р.Боева, Д.И.Есакова.— М.: ВО»Агропромиздат», 1989.– С.7; Корненев А.Л., Хохлов В.А. Правовое обеспечение арендных отношений: практическое пособие: В 2 ч. - М.: Центр науч.-техн.информации, пропаганды и рекламы Госагропрома РСФСР, 1990.— Ч.1.— С.5.
[2]Гайдуцький П.І. Оренда в агрокомплексі: Запитання і відповіді.— С.36.
[3]Погрібний О.О. Селянські господарства і оренда (організаційно-правові питання).— К.: Урожай, 1992.— С.22.
[4]Раянов Ф.М. Правовая концепция аренды и практика АПК // Сов. государство и право.— 1989. — № 3. — С.30, 31.

Можна погодитися із В.І.Семчиком у тому, що договори орендного підряду об'єднали різні види угод. За таким договором підрядний колектив зобов'язується на свій ризик виконати певну роботу, виробити обумовлену договором кількість сільськогосподарської продукції відповідної якості, а господарство зобов'язане прийняти вироблену продукцію й оплатити її за погодженими розцінками з урахуванням трудової участі кожного з членів підрядного колективу. Договір орендного підряду визначає, з одного боку, умови оренди землі, основних засобів виробництва, порядок і умови розрахунків з господарством у вигляді орендної плати за землю і ресурси, а з другого, — виробництво продукції і реалізацію її господарству, розподіл доходів між членами підрядного колективу.[1]

Орендний підряд можна розглядати як перехідну форму господарювання на землі, що надало орендарям певну земельну, майнову і організаційну самостійність у внутрішніх межах юридичної особи. Оренда земель стала наступним кроком. Таким чином, хоч і оренда, і орендний підряд мали загальну економічну основу, але у них є і відмінності, обумовлені різним рівнем самостійності орендарів та характером розподілу обов'язків між ними і власниками засобів виробництва. Отже, поняття «оренда» і «орендний підряд» характеризували різні правові явища.

Іноді оренду визначають «як нову форму власності, яка відрізняється від звичної нам суспільної тим, що державне регулювання дуже мало зачіпає процеси всередині колективів орендарів»[2] або ж вважають, що оренда виступає способом «роздержавлення загальнонародної власності»[3], що не є вірним, адже передача земельної ділянки, майна тощо в оренду не впливає на зміну форми власності і для власника породжує лише ті обмеження, на які він погоджується, укладаючи договір оренди. Оренда передбачає збереження існуючих форм власності. Гарантом цього є сам характер оренди, і з цього випливає, що вона може обслуговувати різні форми власності, не змінюючи їх юридичної природи. На думку Є.А.Суханова, «передача частини чи навіть усіх своїх повноважень власником іншій особі представляє собою спосіб здійснення повноважень власника, а не спосіб відчуження належних йому прав чи майна».[4]

Інша справа, що еволюція форм власності на землі істотно змінює склад суб'єктів орендних відносин. Зокрема, сучасний етап земельної реформи в Україні веде до зменшення кола орендодавців в особі суб'єктів державної та комунальної форм власності.

---

[1] Семчик В. Договір оренди землі і орендного підряду // Радянське право. — 1988. — № 10.— С.21.
[2] Иваненко А.И. От бригадного хозрасчета к арендным отношениям // Аренда и кооперация — новые формы хозяйствования (Сборник).— М.: Знание, 1989. — С.14.
[3] Чубуков Г.В. Коллективный, семейный, личный и арендный подряд в сельском хозяйстве: правовые аспекты. — М.: Наука, 1993. – С.171.
[4] Маттеи Уго, Суханов Е.А. Основные положения права собственности.— М.: Юристъ, 1999.— С.316.

В юридичній літературі містяться окремі визначення поняття «оренда земель». Так, Г.В.Чубуков визначає її як «правовий інститут, що включає в себе систематизовані правила передачі, умови і порядок використання невласником земельних ділянок, майнових і інших об'єктів за погодженням з їх власником»[1]. У цьому визначенні вдало втілено вказівку на предмет регулювання, оскільки договором оренди регулюються відносини не лише з приводу отримання земельних ділянок тощо, а й відносини з приводу використання орендарем орендованої земельної ділянки. Особливо важливе значення це має щодо земель, для яких чітко визначається правовий режим їх використання та не допускається їх нецільове використання. Водночас це визначення потребує певного уточнення в частині вказівки на «невласника», а також стосовно таких класичних засад оренди земель, як платність, строковість та договірна форма забезпечення орендних відносин.

Погоджуючись із Т.Г.Тагіровим в тому, що, «коли суттєві ознаки цього юридичного поняття вказані у законі, то побудова відповідних юридичних визначень без вказівки на ці ознаки була б позбавлена будь-якого значення для вивчення чинного права»[2], звернемося до аналізу поняття «оренда земель», зафіксованому у Законі України «Про оренду землі». Так, ст.1 Закону визначає оренду землі як «засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності».

Із цієї дефініції можна виділити такі **юридичні ознаки поняття «оренда земель»**:

1) це — виключно договірна форма використання земель. Договірний характер відносин передбачає виключну добровільність укладення договору. Принципу добровільності слід дотримуватися на всіх стадіях: при визначенні форм і видів орендних відносин, при виборі засобів виробництва як об'єктів оренди, при виборі сторін, при визначенні виду господарської діяльності, при виборі договірного регулювання орендних відносин тощо. Однак законодавство України є непослідовним у цій частині. Так, виняток з цього правила містить п.4 ст.7 Закону України «Про фермерське господарство», відповідно до якої «у разі відмови органів державної влади та органів місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки для ведення фермерського господарства вирішується судом. Рішення суду про задоволення позову є підставою для ... укладення договору оренди». Не дотримано цього принципу і в Указі Президента України від 3 грудня 1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки», яким передбачено «запровадження обов'язкового укладення підприємствами, установами, організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки

[1] Аграрное право: Учебник / Под ред. Г.Е.Быстрова, М.И.Козыря. - М.: Юристъ, 1998.- С.227.
[2] Тагиров Т.Т. Правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения.- Волгоград: Нижне-Волжское книж. изд-во, 1979. – С.18.

(паю), майнового паю з власниками цих часток…» Зауважимо, що ця норма не є безспірною, оскільки укладення договору оренди земельної ділянки, як і будь-якого іншого, можливе за наявності добровільного волевиявлення двох сторін — орендодавця та орендаря. Ніхто не вправі примусити орендаря і орендодавця укладати договір оренди земельної ділянки;

2) оренда земель оформляється договором оренди земельної ділянки. Не зовсім точним є положення Закону «засноване на договорі», яке подано у визначенні, оскільки договором здійснюється оформлення змісту всіх орендних відносин;

3) договір оренди земельної ділянки укладається між орендодавцем і орендарем , тобто Законом чітко визначаються сторони орендних земельних відносин – орендодавці (ст.4) та орендарі як суб'єкти землевикористання (ст.5).

Ст.4 ч.1 Закону «Про оренду землі» містить правило, згідно якого орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Це положення стосується земельних ділянок, що перебувають у приватній власності фізичних та юридичних осіб. Тобто орендодавцем земельних ділянок, які перебувають у приватній власності, виступає власник, і передача правомочностей від власника до особи, яка бажає одержати земельну ділянку у користування здійснюється на договірній основі.

У ч.2 ст.4 Закону визначено, що «орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради, в межах повноважень, визначених законом». Це положення є цілком вірним та відповідає ст.5 Конституції України, яка наголошує, що «єдиним джерелом влади в Україні є народ. Народ здійснює владу безпосередньо і через органи … місцевого самоврядування».

Законодавець закріпив також коло орендодавців земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад. До них належать районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим, які здійснюють свої правомочності орендодавців у межах повноважень, визначених законом.

Ч. 3 ст.4 Закону визначено, що орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України у межах повноважень, визначених законом. Це положення стало наріжним каменем при прийнятті Закону «Про оренду землі» у 1998 р. Проект Закону «Про оренду землі» у першому читанні фіксував, що «орендодавцями земельних ділянок, які перебувають у державній власності, є відповідні ради та органи виконавчої влади у межах компетенції, визначеної Земельним кодексом». Однак, у пропозиціях Президента України від 30 липня 1997 р. до цього проекту Закону вказувалося на невідповідність цього

положення Конституції України. А саме, посилаючись на ст.13 Конституції України, в якій проголошується, що: «Земля ... є об'єктом права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією» та п.5 ст.116, в якій визначено компетенцію Кабінету Міністрів України, зокрема, «здійснення управління об'єктами державної власності».

З'ясування питання про право власності на природні ресурси передбачає, насамперед, відповідь на питання, кому належить юридична влада на природні ресурси, зокрема на землі, та як вона реалізується. Одна з проблем, яка постає при вирішенні цього питання, полягає у тому, хто виступає істинним юридичним і економічним власником земель — держава чи народ?

В процесі аналізу інституту права власності Українського народу на землі В.В.Носік приходить до висновку, що «Конституція України закріплює нову юридичну модель регулювання земельних відносин, основу якої складає дворівнева конструкція права власності на землю, що включає право власності Українського народу на землю як право вищого рівня, і суб'єктивне право власності на землю громадян, юридичних осіб, держави як похідне і залежне від права власності народу на землю (нижчий рівень). »[1]

Правовий режим земель як об'єкта права власності Українського народу в законодавстві України чітко не визначений. В Україні практично відсутні нормативно-правові акти, які б чітко розмежовували правове становище Українського народу та держави як суб'єктів права власності на землю. Разом з тим на вирішення цього питання спрямований певною мірою Цивільний кодекс України, у ст.318 якого визначаються суб'єкти права власності, серед яких виділяються: Український народ, фізичні та юридичні особи, держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальні громади, іноземні держави та інші суб'єкти публічного права. При цьому серед учасників цивільних відносин такий суб'єкт, як Український народ не названо, що пояснюється, зокрема тим, що здійснення прав власника на землю від імені Українського народу має публічно-правовий характер і не регулюється нормами цивільного законодавства.

ЗК України, окрім загальної норми, вміщеної у ст.1, яка відтворює конституційне положення про те, що «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави», це питання оминає, навіть не згадуючи про власність Українського народу на землі.

Цю проблему широко обговорюють науковці. Але досі не дали їй однозначного вирішення. Проголошення Конституцією України землі основним національним багатством — суттєвий момент для вирішення юридично значимих питань.

---

[1] Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. — К.: Юрінком Інтер, 2006.— С.495.

У деяких наукових дослідженнях (зокрема В.І.Андрейцева, О.А.Вівчаренко, В.Носіка, М.В.Шульги[1], та ін.) зроблено спроби проаналізувати суть права власності Українського народу на землі з огляду на суб'єкта такого права. Питання про суб'єктний склад важливе не лише з теоретичної, а й практичної позиції.

Закономірною є необхідність з'ясування можливості визнання Українського народу суб'єктом права власності на землю.

Одна група вчених (В.І.Андрейцев, В.Л.Мунтян, О.А.Вівчаренко)[2] вважає, що Український народ є самостійним суб'єктом права власності на землю. Такої ж наукової позиції дотримується В.В.Носік, вказуючи на особливості у правовому становищі серед інших конституційних суб'єктів права власності на землю Українського народу.[3]

Інші науковці (П.Ф.Кулинич, М.В.Шульга)[4] вважають, що народ — це соціально-політичний суб'єкт, який не здійснює безпосередньо експлуатацію землі, а отже, не може бути суб'єктом права власності на землю. При цьому М.В.Шульга зауважує, що «розділяти та ізольовано розглядати народ України як суб'єкт права власності без його зв'язку з державою чи ототожнювати цих суб'єктів було б неправильним».[5]

Однак дехто з учених ототожнює власність народу та держави. Так, М.О.Сиродоєв трактує «народне надбання як державну власність», а С.А.Сосна, Н.С.Бондар та С.О.Зінченко, відстоюють формулювання: «народ – вихідний суб'єкт державної власності»[6].

Можна б було погодитися із тими науковцями (зокрема, В.В.Петровим, І.О.Іконицькою, П.Ф.Кулиничем та ін.)[7] які приходять до висновку, що категорія «державна власність» діє у правовій

---

[1]Див.: Андрейцев В.И. Земельное право Украины: диалектика преобразований и проблемы совершенствования // Вестник Московского ун-та.- Серия 11. «Право».— 1992. — №5.— С.34-35; Право власності на землю. – Івано-Франківськ, 1998. – С.110-114; Право власності в Україні: Навч. посібник / За ред. О.В.Дзери, Н.С.Кузнєцової. – К.: Юрінком Інтер, 2000.- С.456-460; Шульга М. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях.— Харьков: Консум, 1998. – С.79-80.

[2]Андрейцев В.И. Земельное право Украины: диалектика преобразований и проблемы совершенствования.- С.54-55; Мунтян В.Л. Деякі актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в Україні // Що робити.- 2001. - № 7-8. – С.8; Право власності на землю: Навчальний посібник / За ред. О.В.Дзери, Н.С.Кузнєцової. – К.: Юрінком Інтер, 2000.- – С.111-114.

[3]Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. — К.: Юрінком Інтер, 2006.-С.497.

[4]Кулинич П.Ф. Ефективність правового забезпечення земельної реформи в Україні // Аграрне законодавство України: проблеми ефективності.— К., 1998.- С.93-94; Шульга М. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях.— С.79-80.

[5]Шульга М. Там само.— С.80.

[6]Сосна С.А. О концепции общественного блага // Государство и право. – 1996. - №2. – С.55-64; Зинченко С.А., Бондарь Н.С. Собственность. Свобода. Право.— Ростов-на-Дону, 1995.— С.101.

[7]Петров В.В. Союзный закон о земле и развитие земельных отношений // Вестник Московс. гос. ун-та.— Серия 11 «Право».— 1991.— № 1.— С.5; Иконицкая И.А. Новый Закон о земле: проблемы и решения // Сов. государство и право.— 1990.- № 9. - С.17; Кулинич П.Ф. Про право Українського народу на землю // Проблеми забезпечення законності у сфері земельних та аграрних правовідносин. Тези доповідей на наук.-практ.конфер. (м.Львів, 19-20 травня). — Л.: ЛьвДУВС, 2006. – С.8-9.

площині, а «національне багатство» (відповідно і «власність народу») – у соціальній, політичній. Однак ЦК проводить розмежування права власності Українського народу та державної власності, визначаючи їх об'єкти. Так, ст. 324 ЦК чітко визначені об'єкти права власності Українського народу (зокрема, 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). Тобто відтворюються положення ст.13 Конституції України, яка проголошує: «Земля … є об'єктом права власності Українського народу» та Декларації «Про державний суверенітет України», прийнятої Верховною Радою Української РСР 16 липня 1990 р., згідно з якою земля визнана об'єктом виключної власності народу України і правомочності по розпорядженню землею належать лише Радам народних депутатів.

До об'єктів права державної власності ЦК України відносить майно, у тому числі грошові кошти, що належать державі Україна (ст.326).

ЗК України на відміну від інших нормативно-правових актів не виділяє такої форми власності і такого суб'єкта як Український народ і об'єкта — землі власності Українського народу. А розрізняє лише власність на землю — приватну, комунальну і державну. Повноваження щодо розпорядження землями державної власності надаються Кабінету Міністрів України (ст.13 п.а), Раді Міністрів Автономної Республіки Крим (ст.16 п.а), місцевим державним адміністраціям (ст.17 п.а).

Щодо повноважень місцевих державних адміністрацій, то ні у ст.19 Конституції України, ні у спеціальному Законі України від 9 квітня 1999 р. «Про місцеві державні адміністрації», ці органи функціями розпорядження земельними ресурсами не наділяються. Часто для обгрунтування цього положення Закону посилаються на ст. 13 цього ж Закону, якою «до відання місцевих державних адмінстрацій у межах і формах, визначених Конституцією і законами України», віднесено «вирішення питань ... використання землі, природних ресурсів, охорони довкілля». Для цього необхідно розмежовувати при вирішенні такого питання поняття «використання земель» і «розпорядження землями», та враховувати ст.21 згаданого Закону, де серед визначеного переліку повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі використання та охорони земель, природних ресурсів і охорони довкілля відсутня така функція цих органів як розпорядження землями.

Необхідність передачі повноважень власника і самого статусу власника земель Президенту та органам виконавчої влади підтримується подекуди і в науковцями. Так, В.І.Андрейцев вважає, що «в умовах розподілу влади визнання законодавчого органу суб'єктом права власності на землі загальнодержавної власності навряд чи вдалий варіант. Необхідно взяти до уваги і обмежені можливості участі Верховної Ради України як колективного органу в різних правовідносинах по здійсненню правомочностей володіння, користування і розпорядження землями загальнодержавної

власності. Оперативне управління землями державної власності слід покласти на спеціальний фонд державного майна»[1]. Для аргументації такої позиції висловлюється таке твердження: «Прийняття рішення про надання земельної ділянки у користування радами не застерігає від порушення законодавства».[2] На нашу думку, цей аргумент не можна визнати вагомим, оскільки ще більшою мірою не вдасться уникнути порушень при прийнятті відповідного рішення виконавчими органами. Крім того, зменшується рівень об'єктивності вирішення питання, коли воно передається на розсуд одноосібного чиновника. Навіть положення про те, що «рішення про надання в оренду земельних ділянок зазначені органи державної влади приймають при попередньому погодженні цих питань на сесіях відповідних рад», яке містилося у попередній редакції Закону «Про оренду землі» вилучено із чинної редакції.

Питання визначення орендодавців має важливе практичне значення.

Прикінцевими положеннями Закону „Про оренду землі" встановлено, що чч. 2, 3 і 4 ст. 4 набирають чинності після розмежування відповідно до закону земель державної і комунальної власності. Таким Законом є Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності»[3].

До розмежування цих земель орендодавцями земельних ділянок у межах населених пунктах, крім земель, переданих у приватну власність, є відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади у межах повноважень, визначених ЗК України.

Через недостатньо чітку врегульованість цього питання виникають судові суперечки. Так, заступник прокурора м. Києва подав позов у господарський суд м. Києва в інтересах держави в особі Кабінету Міністрів України про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки від 30 листопада 2004 р., укладеного між Великоолександрівською сільською радою Бориспільського району Київської області та товариством з обмеженою відповідальністю «Гранд-Чубинське» на підставі рішення Великоолександрівської сільської ради від 19 листопада 2004 р. N 1472-37-IV про надання в оренду земельної ділянки, на умовах довгострокової оренди строком на 49 років для розширення зони короткочасного відпочинку офіційних делегацій, загальною площею 7,1583 га за рахунок земель державної власності, вилучених у ЗАТ «Президент-готель «Київський», та вилучення цієї земельної ділянки з чужого незаконного володіння.

---

[1]Андрейцев В.И. Земельная реформа. Приватизация. Экология. Право: Сб. эксклюзивных очерков и нормативно-правовых актов. – К., 1997. – С.39.
[2] Чия земля? Чиновницька?// Голос України.— 1998, 19 серпня.
[3] Відомості Верховної Ради України.— 2004. — № 35.— Ст.411.

У процесі розгляду справи прокурор доповнив позовні вимоги і просив також передати спірну земельну ділянку Великоолександрівській сільській раді. Позовні вимоги мотивовані порушенням вимог чинного земельного законодавства. При цьому прокурор посилався на таке.

15 лютого 2001 р. ЗАТ «Президент-готель «Київський» (структурний підрозділ Державного управління справами) надано у постійне користування 2,7729 га для будівництва зони короткочасного відпочинку офіційних делегацій (державний акт про право постійного користування землею N 4/370 від 15 лютого 2001 р., виданий на підставі рішення XIV сесії 23 скликання Великоолександрівської сільської ради народних депутатів від 20 листопада 2000 р. N 115).

Згодом 30 листопада 2004 р. великоолександрівським сільським головою укладено спірний договір оренди земельної ділянки площею 7,1583 га з ТОВ «Гранд-Чубинське». Враховуючи те, що ця земельна ділянка надана ЗАТ «Президент-готель «Київський» із земель державної власності, повноваження щодо прийняття рішення про її вилучення належить Кабінету Міністрів в порядку, визначеному чинним земельним законодавством. За таких обставин голова Великоолександрівської сільської ради уклав спірний договір оренди, перевищивши свої повноваження.

При цьому прокурор зазначив, що рішення сільради, згідно з яким ЗАТ «Президент-готель «Київський» надано у постійне користування 2,7729 га для будівництва зони короткочасного відпочинку офіційних делегацій, суперечить вимогам ст. 32 ЗК (в редакції від 13 березня 1992 р.), оскільки рілля та земельні ділянки, зайняті лісами першої групи, могли бути виділені для несільськогосподарських потреб лише, як виняток, за рішенням Верховної Ради України.

Рішенням господарського суду м. Києва від 7 липня 2005 р. позов задоволено. Суд мотивував рішення тим, що земельна ділянка, передана в оренду за спірним договором, є землею державної власності, а тому Великоолександрівська сільська рада не може виступати орендодавцем спірної земельної ділянки. Також нема згоди ЗАТ «Президент-готель «Київський» на вилучення земельної ділянки, яка перебувала в його постійному користуванні на момент укладення цього договору оренди.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 22 листопада 2005 р. рішення господарського суду м. Києва від 7 липня 2005 р. скасовано. Прийнято нове рішення, яким в позові відмовлено. Суд виходив з того, що спірна земельна ділянка знаходиться в адміністративних межах Великоолександрівської сільської ради Бориспільського району Київської області, тому сільська рада мала всі необхідні повноваження та можливості (письмову згоду землекористувача - ЗАТ «Президент-готель «Київський» про відмову від постійного користування відповідною землею, що підтверджується протоколом N 6 від 20 липня 2004 р. зборів засновників ТОВ «Гранд-Чубинське») на

вилучення земельної ділянки відповідно до ст. 149 ЗК від 25 жовтня 2001 р. та укладення спірного договору оренди.

Постановою Вищого господарського суду України від 14 березня 2006 р. постанову суду апеляційної інстанції у справі залишено без змін. У касаційній скарзі ставиться питання про скасування цієї постанови Вищого господарського суду України з підстав неправильного застосування судом норм матеріального та процесуального права. Ухвалою колегії суддів Судової палати у господарський справах Верховного Суду України від 18 травня 2006 р. порушено касаційне провадження з перегляду постанови Вищого господарського суду України від 14 березня 2006 року у справі N 3/268.

Судова палата у господарських справах Верховного Суду України вважає, що касаційна скарга підлягає задоволенню з таких підстав. Залишаючи без змін постанову суду апеляційної інстанції, якою у задоволенні позову відмовлено, Вищий господарський суд України виходив з того, що ця постанова ухвалена з дотриманням норм матеріального права.

Проте з цим погодитися не можна. Згідно з ч.3 ст. 149 ЗК сільські, селищні ради мають право вилучати земельні ділянки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель.

Проте відповідно до п. 12 Перехідних положень ЗК до моменту розмежування земель державної і комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями у межах населених пунктів, крім земель переданих у приватну власність та земель, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї) здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради.

Судами першої та апеляційної інстанцій встановлено, що відповідно до рішення Великоолександрівської сільської ради N 115 від 20 листопада 2000 р. про надання ЗАТ «Президент-готель «Київський» на праві постійного користування 2,7799 га землі у межах, визначених планом землекористування, ЗАТ «Президент-готель «Київський» було видано державний акт N 4/370 від 15 лютого 2001 р. на право постійного користування землею для будівництва зони короткочасного відпочинку офіційних делегацій.

Відповідно до рішенням N 1472-37-IV від 19 листопада 2004 р. Великоолександрівської сільської ради про надання земельної ділянки в довгострокову оренду (на 49 років) ТОВ «Гранд-Чубинське» для розширення зони короткочасного відпочинку офіційних делегацій загальною площею 7,1583 га, з них — 4,3854 га під майданчиками і дорогами, необхідними для будівництва об'єктів комерційного призначення, і 2,7729 га під будівлями та спорудами за рахунок земель

державної власності, вилучених у ЗАТ «Президент-готель «Київський», було укладено договір оренди земельної ділянки від 30 листопада 2004 р.

Ч.5 ст. 116 ЗК України встановлено, що надання у користування земельної ділянки, яка перебуває у власності або у користуванні, провадиться лише після вилучення її в порядку передбаченому ЗК України. Відповідно до п. 3 ст. 142 ЗК України припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки.

Судами встановлено, що наявна в матеріалах справи копія заяви ЗАТ «Президент-готель «Київський» про відмову від права постійного користування земельною ділянкою, датована 10 червня 2005 р. Інших доказів відмови від права постійного користування в розумінні п. 3 ст.142 ЗК України суду надано не було. Тобто на момент прийняття рішення та укладення договору оренди земельної ділянки від 30 листопада 2004 р. необхідної на це згоди від постійного землекористувача до Великоолександрівської сільської ради не надходило. Ця обставина свідчить, що порядок вилучення земельної ділянки у ЗАТ «Президент-готель «Київський» Великоолександрівською сільською радою дотриманий не був, а відтак висновки господарського суду м. Києва про те, що укладений між Великоолександрівською сільською радою та ТОВ «Гранд-Чубинське» договір оренди земельної ділянки від 30 листопада 2004 р. не відповідає вимогам діючого законодавства, обґрунтовані.

Таким чином, висновки господарського суду м. Києва, що укладений між Великоолександрівською сільською радою та ТОВ «Гранд-Чубинське» договір від 30 листопада 2004р. оренди земельної ділянки не відповідає вимогам чинного земельного законодавства, обґрунтовані.

Враховуючи викладене, постанова Вищого господарського суду України від 14 березня 2006 р. та постанова Київського апеляційного господарського суду від 22 листопада 2005 р. у справі підлягають скасуванню, а рішення господарського суду м. Києва — залишенню в силі.

(Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 20 червня 2006 р.);

4) згідно із Законом <u>зміст оренди земель становлять правомочності володіння і користування орендаря</u> (без надання права розпоряджатися нею).

Проблемним є визначення змісту суб’єктивного права землевикористання.

Одна група науковців вважає, що суб’єктивне право землекористування включає лише одну правомочність — користування земельною ділянкою, при цьому зміст цього права становлять юридичні можливості конкретної особи безпосередньо здійснювати у своїх інтересах цільову

експлуатацію земель для отримання певних матеріальних чи інших благ. На думку представників цього напряму, суб'єктивне право у строгому значенні слова не може включати до свого змісту інші правомочності (наприклад, володіння і розпорядження).

Позиція другої групи учених (Г.О.Аксєньонок, М.О.Сиродоєв, Ю.О.Вовк, Н.В.Бочков, О.І.Крассов та ін.)[1] зводиться до того, що право землекористування за своїм змістом не обмежується тільки включенням правомочності користування, але охоплює також і правомочність володіння. Однак прихильники цієї позиції вважають неправильним всі перераховані правомочності об'єднувати і називати одним терміном - право землекористування.

Третя група науковців (О.С.Колбасов, В.К.Попов, М.В.Шульга та ін.)[2] вважають, що до змісту права землекористування включаються три правомочності — володіння, користування і розпорядження.

Щодо правомочності «розпорядження», то вона за загальним правилом залишається у орендодавця і є у принципі не властивою орендареві функцією. Н.Краснова вважає, що «орендар не повинен мати самостійного права розпоряджатися орендованою землею. Це суперечить суті орендних відносин».[3]

Проте певні її елементи зміст договору оренди земельної ділянки все ж містить. Так, орендар має право в установленому порядку передати у короткотермінове користування іншій особі всі або частину орендованих земель. Зокрема, орендар не тільки володіє і користується земельною ділянкою за договором із власником, а й вправі передати орендовану ділянку в суборенду.

Таким чином, оренда земель виступає правом конкретного суб'єкта на користування, володіння, а у певних випадках, передбачених законом, — і розпорядження наданою йому індивідуально визначеною земельною ділянкою. Однак, це розпорядження є дуже обмеженим, тому включати його до змісту оренди земель не доцільно;

5) <u>це користування та володіння є платним</u>, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у визначених договором розмірах. Орендна плата залежить від волі сторін та кадастрової оцінки земель;

---

[1] Див.: Земельное право / Под ред. Г.А.Аксененка.— М.: Юрид.лит., 1969.- С.209; Сыродоев Н.А. Землепользование социалистических организаций и граждан. — М.: Юрид.лит., 1975. — С.12; Вовк Ю.А. Советское природоресурсовое право и правовая охрана окружающей среды. Общая часть. — Х.: Вища школа,1987. — С.134-138; Бочков Н.В. Право государственной собственности на землю и право землепользования. — М.: Россельхозиздат, 1961. — С.15; Крассов О.И. Право лесохозяйственного землепользования // Сов. государство и право. — 1980. —№7. — С.127.

[2] Див.: Колбасов О.С.Теоретические основы права пользования водами в СССР. — М.: Наука, 1972. — С.68-70; Попов В.К. Про узгодженість екологічного законодавства // Вісник Академії правових наук України. — 1996. — №7. – С.117; Шульга М. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — С.119.

[3] Законность. — 2002. — № 8. — С.15.

6) оренда передбачає передачу земельної ділянки обов'язково у строкове (тимчасове) користування. Строки дії оренди визначаються в договорі оренди земельної ділянки сторонами;

7) об'єктом оренди за договором виступає певна земельна ділянка, яка може використовуватися орендарем перш за все для здійснення підприємницької діяльності, тобто такої, що здійснюється за власною ініціативою, систематично і на власний ризик з метою одержання прибутку, а також і для іншої діяльності (наприклад, для ведення особистого селянського господарства). В цьому є певна новела Закону «Про оренду землі», хоч він допускає можливість використання орендованих земель і поза підприємницьким напрямом. Варто наголосити на тому, що саме підприємницьке орендне землевикористання слід вважати пріоритетним, причому йдеться, звичайно, про аграрне підприємництво при орендному використанні земель сільськогосподарського призначення;

8) повна господарська самостійність орендаря. Ця ознака випливає із попередньої. Кожний орендар самостійно розпоряджається отриманою продукцією. Орендарі самостійно визначають свій режим праці і відпочинку, порядок формування і розподілу госпрозрахункового доходу тощо.

Визначення поняття оренди земель за ст.1 обмежується зазначеними юридичними ознаками. Аналіз подальших статтей Закону дає можливість додати до цих ознак ще й **додаткові** (які повинні увійти у офіційне визначення поняття оренди земель), зокрема йдеться про такі:

а) це — окрема форма землевикористання. У чинному земельному законодавстві зустрічаємо поняття, які вживаються паралельно: "використання земель" (ст.23, 26 та ін. ЗК України) та "користування земельною ділянкою" (ст.88 ЗК України), але їх зміст не розкривається. Виникає запитання: чи "землекористування" та "землевикористання" — тотожні поняття чи вони усе ж різні.

У юридичній літературі з даного приводу висловлюються різні думки.

На думку Г.С.Башмакова, З.С.Бєляєвої, І.О.Іконицької, термін «користування землями» може мати три значення: «а) здійснення будь-якої господарської діяльності, пов'язаної з експлуатацією землі як природного ресурсу; б) правомочності власника; в) речового права на землю - безстрокове (постійне) користування»[1]. Але проводячи певне розмежування, ці науковці водночас ототожнюють поняття «землекористування» та «землевикористання». Ставить знак рівності між цими поняттями і В.В.Носік[2].

---

[1] Башмаков Г.С., Беляева З.С., Иконицкая И.А. Современные проблемы нового земельного законодательства // Государство и право. — 1995. — № 8. — С.37.

[2] Право власності в Україні: Навч. посібник / За ред. О.В.Дзери, Н.С.Кузнєцової. — С.439.

Як справедливо зауважив М.І.Краснов, «Право землекористування — універсальна правомочність, яка входить у зміст будь-якого виду основних (титульних) земельних прав і розглядається основною метою набуття прав на землю»[1].

О.М.Турубінер зазначив, що термін «використання» має дуже широке значення і може бути застосований до різних правових форм володіння річчю (наприклад, оренда, користування та ін.).[2]

Вносить ясність у розмежування цих понять Н.І.Титова, яка розуміє під терміном «землевикористання» функціональну виробничу діяльність (працю) на землі, на відміну від «землекористування» як правомочності суб'єкта права власності на землі. Землевикористанням є сільськогосподарська праця, праця з використання земель.[3] На аналогічній позиції стоять зокрема, О.І.Крассов, В.К.Попов, М.В.Шульга,[4] які вважають, що використання земель — це їх експлуатація для задоволення інтересів відповідних суб'єктів, а право землекористування виступає однією із правових форм використання (експлуатації) природних ресурсів. Це положення підтверджується відповідними нормами. Наприклад, зі змісту ст.89 ЗК України видно, що йдеться про правомочність суб'єкта (правову форму землевикористання), а у ст.23, ч.3 ст.33, ч.3 ст.35 та ін. - саме про сільськогосподарську працю, тобто експлуатаційний аспект. Це дає підстави вважати, що ці поняття не тотожні. Таким чином оренда земель у сільськогосподарському виробництві є окремою правовою формою саме землевикористання, а не землекористування.

б) <u>орендодавцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у приватній власності, є громадяни та юридичні особи України</u>. Це положення логічно випливає зі ст.81 ЗК України, яка передбачає, що суб'єктами права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України. Але при реалізації цієї норми Закону потрібно врахувати і п.4 ст.81 ЗК України, який передбачає, що власниками земель сільськогосподарського призначення можуть бути й іноземні громадяни та особи без громадянства у разі прийняті ними цих земель у спадщину. Тобто законодавством допускається можливість іноземних громадян та осіб без громадянства виступати орендодавцями цих земельних ділянок протягом часу, коли вони набувають статус їх власника (це може тривати до одного року з дня прийняття спадщини).

---

[1] Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (Материалы «круглого стола») / Под ред. Т.С. Бакуниной // Государство и право.—1998.— № 5. – С.43.

[2] Турубинер А.М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. — М.: Изд-во Москов. ун-та, 1958. — С.21.

[3] Титова Н. До концепції нового основного земельного закону України // Право України. — 2000.— № 4. — С.70.

[4] Див.: Крассов О.И. Право лесохозяйственного землепользования.— С.127; Попов В.К. Про узгодженість екологічного законодавства. – С.117; Шульга М. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: Автореф.дис…д-ра юрид.наук.— С.23.

в) Орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель сільськогосподарську продукцію і доходи. При укладенні договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення право власності на вироблену сільськогосподарську продукцію переходить до орендаря, оскільки мета договору оренди – здійснення аграрної підприємницької та іншої діяльності, тобто отримання сільськогосподарської продукції з метою одержання прибутку. Хоча не можна ігнорувати і таку мету орендної земельної діяльності як задоволення (забезпечення) власних потреб орендаря та членів його родини. Таке право орендаря закріплено у ст.25 Закону «Про оренду землі».

г) оренда не повинна змінювати цільове призначення земельної ділянки.

ґ) зворотній характер земельних орендних відносин: після закінчення строку дії договору оренди земельна ділянка підлягає поверненню її власнику.

Враховуючи всі основні і додаткові юридичні ознаки поняття оренди земель, можна його визначити наступним чином: **оренда земель** — *це окрема організаційно-правова договірна форма 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*.

Виходячи з цього, основним змістом договору оренди є надання орендареві у володіння і користування (лише з деякими елементами розпорядження) певної земельної ділянки для її господарського використання переважно з метою одержання прибутків від доходів, одержаних від реалізації вирощеної (виробленої) сільськогосподарської продукції.

У законодавстві і юридичній літературі поряд з терміном «оренда» широко вживаються терміни «лізинг», «найм», якими позначаються однотипні за своєю юридичною природою договори, кожен з яких має певні особливості, обумовлені предметом найму.

Лізинг (від англійського lease - оренда) як одна із прогресивних форм забезпечення товаровиробників засобами виробництва порівняно новий вид зобов’язань для нашої системи народного господарства. Згідно із Законом України «Про фінансовий лізинг» в редакції від 11 грудня 2003 р. фінансовий лізинг - це вид цивільно-правових відносин, що виникають із договору фінансового лізингу. За цим договором лізингодавець зобов'язується набути у власність річ у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов і передати її у користування лізингоодержувачу на визначений строк (не менше одного року) за встановлену плату (лізингові платежі).

Предметом договору лізингу може бути неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками та віднесена відповідно до законодавства до основних фондів. (ч.1 ст.3 Закону). Водночас зауважимо, що земельна ділянка не може бути предметом договору лізингу. На це спеціально вказує ст.3 Закону «Про фінансовий лізинг» та ст.807 ЦК України.

Тепер орендні відносини врегульовані рядом нормативно-правових актів, зокрема Законом України в редакції від 14 березня 1995 р. «Про оренду державного та комунального майна»[1], який визначає спеціальне коло орендодавців, орендарів, порядок укладення договору, істотні умови тощо (особливості договору оренди державного та комунального майна зумовлюються особливостями об'єкту оренди, які не властиві іншим об'єктам); та Законом «Про оренду землі». Таким чином, об'єктом оренди можуть бути цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів; нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств; майно, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації); земельні ділянки.

Історичний аналіз законодавства вживання термінів «оренда» і «найм» дає підстави вважати, що у випадку оренди користування супроводжувалося «виробництвом вартостей нових, в той час як при наймі залишалося «безпродуктивним»[2]. Законодавство України радянського періоду практично не розмежовувало дані терміни. На думку В.Мартина, терміни «оренда», «договір оренди» можуть традиційно використовуватися лише як синоніми поняття «найм» у двох випадках: коли об'єктом найму є земельна ділянка та інше нерухоме майно і коли особа винаймає річ для використання її у підприємницькій діяльності[3].

Саме ці дві ознаки служать основним критерієм для розмежування понять «найм» і «оренда».

Інститутом, який за своїм соціально-економічним і правовим змістом має багато спільних рис з інститутом оренди земель сільськогосподарського призначення, є емфітевзис. Згідно зі ст.407 ЦК України право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (або емфітевзис) — це право строкового, відчужуваного і спадкового володіння земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб за винагороду. З цього визначення слідує, що емфітевзис стосується саме земель сільськогосподарського призначення.

Відмінності між емфітевзисом і орендою земель сільськогосподарського призначення полягають у тому, що право емфітевзиса, на відміну від права оренди землі, може встановлюватися на невизначений термін і відчужуватися на підставі цивільно-правових правочинів. Емфітевзис

---

[1] Див.: Відомості Верховної Ради України.— 1995. — №15. – Ст.99.
[2] Огоновський О. Система австрійського права приватного / Видав Д.Петро Стебельський.— Львів: НТШ, 1897.— С.103.
[3] Мартин В. Найм, оренда: до історії понять // Вісник Львівського університету. Серія юридична.– Львів: Видав. центр ЛНУ імені Івана Франка. — 2000. — Вип. 35. — С.279.

закріплює земельну ділянку за носієм цього права настільки міцно, що їх встановлення робить право власності на земельну ділянку майже номінальним, що вказує на більшу гарантованість права емфітевзису порівняно з правом оренди.

Об'єктом емфітевтичного права є право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення. Це право виникає на підставі договору, що є єдиною підставою встановлення емфітевзису. Підстави виникнення емфітевзису відрізняються від підстав набуття вже чинного емфітевтичного права новим суб'єктом. Так, емфітевзис може бути відчужений емфітевтом за своє життя, а також і на випадок смерті, як оплатно, так і безоплатно. Це право може бути предметом купівлі-продажу, дарування, міни, в тому числі предметом застави та може передаватися будь-яким, незабороненим законом способом іншій фізичній або юридичній особі. При відчуженні емфітевзису йдеться не про передачу права власності на земельну ділянку, а про відчуження права користування нею.

До істотних умов цього договору слід віднести умову про плату. Законодавством передбачено ряд спеціальних прав і обов'язків власника земельної ділянки, наданої у користування для сільськогосподарських потреб (зокрема, право вимагати від землекористувача використання ділянки за цільовим призначенням, встановленим у договорі), та землекористувача (зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації).

Ще одним правовим інститутом, який за своїм соціально-економічним призначенням і правовим змістом, має багато спільних рис з інститутом оренди землі, є суперфіцій. Основні відмінності між ними полягають у тому, що право суперфіція, на відміну від права оренди землі, може встановлюватися на невизначений термін і відчужуватися на підставі цивільно-правових правочинів.

Суперфіцій як форма права на чужі речі була вироблена преторською практикою у період класичного римського права у зв'язку з появою великих приватних землеволодінь, власники яких були неспроможні їх обробляти. Це, передусім, зумовило розвиток довгострокової оренди, оскільки звичайна оренда не забезпечувала належний захист інтересів орендаря від посягань власника і третіх осіб.

У найширшому початковому розумінні суперфіцій буквально означає «те, що знаходиться на поверхні землі». Йдеться про міську забудову на чужій земельній ділянці. Суперфіцій як речове право виник у результаті спорудження будівлі на чужій земельній ділянці. Згідно з нормами римського приватного права власником будь-чиєї забудови автоматично ставав власник земельної ділянки, оскільки діяв принцип «вбудоване в землю йде слідом за нею». Суперфіцій регулював

відносини особи, яка на договірній основі звела будівлю для власних потреб на земельній ділянці, що перебувала у власності іншої особи або міської общини. Договір передачі земельної ділянки під забудову спочатку розглядався як звичайний договір оренди, за яким наймач мав тільки зобов'язальну вимогу до власника, згодом він був виокремлений з ряду звичайних короткострокових орендних договорів у такі, за якими наймач отримував речове право.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (у літературі ще іменується як «право забудови» або суперфіцій) — це право довгострокового, відчужуваного і спадкового володіння земельною ділянкою як будівельною площею за винагороду. У ЗК України це право прямо не згадується, хоч у ряді статтей передбачено право землекористувачів споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди (ст.95). У ЦК України йому присвячено окрему главу 34.

Ст. 413 ч.1 ЦК України містить норму, згідно з якою власник земельної ділянки має право надати її у користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Част.2 цієї ж статті визначає права іншого учасника таких відносин: право землекористувача на відчуження або передачу у порядку успадкування права користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови. Фактично саме у ч.2 та ч.3 ст.413 розкривається поняття «суперфіцій» як встановленого на визначений або на невизначений строк відчужуваного і успадковуваного права користування чужою земельною ділянкою для забудови.

Отже, суперфіцій як право користування земельною ділянкою може мати постійний характер, що в принципі суперечить положенням земельного законодавства, де визначено обмежене коло осіб, які можуть бути суб'єктами права постійного користування земельною ділянкою. Таке право може виникнути на підставі договору або заповіту. Сторонами правочину виступають: власник земельної ділянки й інша особа (фізична чи юридична) — забудовник. Цей договір або заповіт повинен бути поданий в уповноважені органи для отримання дозволу на забудову відповідної земельної ділянки.

Глава 34 ЦК не дає розширеного тлумачення норм, згідно з якими можна укладати договір суперфіцію. По суті, ст.ст.413-417 лише регламентують права та обов'язки сторін щодо користування земельною ділянкою для забудови, не конкретизуючи, як і в якій формі можуть бути реалізовані такі норми на практиці. Не вказано, з якого моменту користувач земельної ділянки може приступити до її використання за договором, з якого моменту сторони набувають прав та обов'язків, коли виникає відповідальність тощо.

Суперфіцій включений у розділ речових прав на чуже майно, але будівлі та споруди, збудовані суперфіціарієм, належать йому на праві власності. Договір суперфіцію повинен містити положення про призначення тих будівель, зведення яких планується на такій земельній ділянці. Крім того, з

метою захисту інтересів власника земельної ділянки договір може містити обов’язок землекористувача до початку виконання будівельних робіт погодити з власником ділянки проект будівництва. Також може міститися обов`язок землекористувача, який полягає в тому, що при припиненні договору він зобов`язаний повернути власнику земельну ділянку у належному стані. Стан земельної ділянки визначається договором. У договорі можуть бути передбачені спеціальні вимоги до такого повернення, наприклад, умова про те, що земельна ділянка підлягає поверненню після проведення певних робіт. Якщо цього не зафіксовано у договорі, земельна ділянка може бути повернена у стані, придатному для використання земель за цільовим призначенням.

Першою і очевидною підставою припинення права користування чужою земельною ділянкою для забудови є поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача. Йдеться про випадки придбання у власність чи отримання в користування власником земельної ділянки будівлі, яка на ній розташована, і навпаки — придбання у власність чи отримання в користування власником будівлі земельної ділянки, на якій вона знаходиться.

Іншою підставою є відмова землекористувача від права користування. Особа-землекористувач у будь-який час вправі відмовитись від суперфіцію. Для цього їй птрібно подати до органу державної реєстрації прав на земельну ділянку письмову заяву про відмову від права користування.

Наступні дві підстави пов’язані з періодом використання суперфіцію. Перший — сплив строку права користування (йдеться про тимчасовий суперфіцій, термін дії якого зазначений у договорі чи заповіті. Суперфіцій, зареєстрований у відповідному органі автоматично припиняється після закінчення терміну його дії), другий — невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд (наявність цієї підстави свідчить про відсутність інтересу земмлекористувача у використанні ділянки. У цьому випадку власнику земельної ділянки слід подати до органу державної реєстрації прав на земельну ділянку заяву, до якої додати докази невикористання земельної ділянки протягом зазначеного терміну.). В обидвох випадках точкою відліку є момент державної реєстрації суперфіцію. Законодавчим недоліком вирішення цього питання є його суперечливість із нормами ЗК, які передбачають підстави припинення права користування земельною ділянкою.

Правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою для забудови встановлюються власником земельної ділянки та власником будівлі за взаємною домовленістю. У разі неможливості досягнення домовленості щодо врегулювання наслідків припинення права користування земельною ділянкою для забудови сторонам слід скористатися положеннями ст.417 ЦК України, присвяченої цьому питанню.

Згідно ст.4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» право забудови земельної ділянки (суперфіцій) підлягає обов’язковій державній реєстрації

у порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Відповідно правочин такого типу повинен укладатись тільки письмово (п.1 ст.206 ЦК) і вважається укладеним з моменту його державної реєстрації (п.1 ст.210 ЦК). Органи по земельних ресурсах, незважаючи на відсутність чітких правил, схильні вважати, що договір суперфіцію повинен бути нотаріально посвідчений.

Суперфіцій як речове право не має особистісного характеру, може бути включене до спадкової маси та в порядку спадкування переходити до спадкоємців.

Згідно ст.1225 ЦК до спадкоємців житлового будику, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, і яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший розмір не визначений заповітом. З цієї норми випливає, що успадкування права власності на будівлю означає одночасне успадкування права власності на земельну ділянку, яка є під ним та навколо нього, без спеціального зазначення про це у свідоцтві про право на спадщину. Аналогічне правило встановлено і щодо права користування земельною ділянкою. Це означає, що спадкоємець отримує право користування земельною ділянкою без необхідності отримання згоди власника земельної ділянки (що, в свою чергу, відповідає засадам відносин за суперфіцієм). Але у п.1 ст.413 визначена можливість набуття права на користування земельною ділянкою для забудови у порядку спадкування тільки на підставі заповіту, а це свідчить про необхідність окремої вказівки на об’єкт спадкування у заповіті.

Глава 34 ЦК у певній мірі розширила можливості землекористувачів, але не закріпила процедури реалізації своїх прав власниками землі та іншими заінтересованими особами. Суперфіцій закріплює земельну ділянку за носієм цього права настільки міцно, що його встановлення робить право власності на земельну ділянку майже номінальним. Тому власнику земельної ділянки варто скористатися своїм правом, передбаченим п.2 ст.414 ЦК, «на володіння, користування земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором із землекористувачем», і передбачити у договорі, що частина повноважень щодо володіння та користування земельною ділянкою, яка передається у користування користувачеві, не передається, а залишається за власником.

Логічним би було розміщення цих правових інститутів у Земельному, а не Цивільному кодексі.

Як уже зазначалося, закон пов’язує формування земельних орендних відносин із здійсненням перш за все підприємницької та інших видів діяльності. Залежно від видів діяльності орендаря можна розрізняти підприємницьку та непідприємницьку оренду земель. Причому як перша, так і друга можливі не тільки на землях сільськогосподарського призначення, а й на інших землях. Підприємницька оренда земель здійснюється суб’єктами, наприклад, на землях житлової та громадської забудови при будівництві об’єктів ринкової інфраструктури, у межах земель водного фонду, скажімо, для рибогосподарських потреб та ін.

Непідприємницька оренда земель можлива, зокрема, при веденні громадянами особистого селянського господарства, для будівництва та обслуговування жилих будинків та індивідуальних гаражів, користування городами, земельними ділянками для сінокосіння і випасання худоби тощо. Юридичні особи здійснюють непідприємницьку оренду земель, наприклад, для проведення розвідувальних робіт, прокладання комунікацій, для благоустрою територій та ін.

Самостійною формою підприємницької діяльності, яка пов'язана з використанням земель, — є концесія. Концесія — це надання з метою задоволення суспільних потреб уповноваженим органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі (суб'єкту підприємницької діяльності) прав на створення (будівництво) та управління (експлуатацію) об'єктом концесії (строкове платне володіння) за умови взяття суб'єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зобов'язань щодо створення (будівництво) та управління (експлуатацію) об'єктом концесії, а також майнової відповідальності й можливого підприємницького ризику (ст.1 Закону України «Про концесії»).

Правові засади регулювання відносин концесії щодо майна та земель, а також умови і порядок її здійснення визначаються Земельним кодексом України (ст.94), Законами України «Про концесії» від 16 липня 1999 р.[1], «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» від 14 грудня 1999 р.[2], та іншими нормативно-правовими актами.

Згідно з ч.1 ст.94 ЗК для здійснення концесійної діяльності концесіонеру надаються в оренду земельні ділянки у порядку, встановленому ЗК. Надання в оренду земельних ділянок обумовлюється укладенням концесійного договору (Типовий концесійний договір, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2000 р. № 643.)[3], якому притаманні риси, відмінні від договору оренди.[4]

Договір концесії (концесійний договір) — це договір, відповідно до якого уповноважений орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування надає на платній та строковій основі суб'єкту підприємницької діяльності право створити (побудувати) об'єкт концесії чи суттєво поліпшити його та/або здійснювати його управління (експлуатацію) відповідно до закону з метою задоволення громадських потреб.

Договірні відносини щодо використання земель на підставі концесії врегульовані Законом України «Про концесії», п.5 ст.3 якого передбачено наступне: «Якщо для здійснення концесійної

---

[1] Відомості Верховної Ради України. – 1999. - №41. – Ст.372.
[2] Відомості Верховної Ради України. – 2000. - №3. – Ст. 21.
[3] Офіційний вісник України. – 2000. - № 18. – Ст.714.
[4] Див.: Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине. – К.: Истина, 2004. – С.62-65.

діяльності необхідні земельні ділянки, вони надаються концесіонеру на умовах оренди на термін дії концесійного довогору, відповідно до положень ЗК». У цьому випадку договір оренди земельної ділянки додається до концесійного договору.

Концесієдавцем виступає уповноважений орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. Звідси слідує, що предметом договору є земельна ділянка, яка є об'єктом права державної чи комунальної власності. Разом з тим не виключається можливість використання концесіонером земельної ділянки, яка перебуває у власності громадянина або юридичної особи, безпосередньо на підставі договору оренди.

Згідно з ч.2 ст.94 ЗК України види господарської діяльності, для яких можуть надаватися земельні ділянки у концесію, визначаються законом. Так, відповідно, до ст.1 Закону України «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» об'єктом концесії можуть бути, зокрема, автомобільні (позаміські) дороги загального користування, які перебувають у державній власності. Перелік об'єктів права державної власності, які можуть бути спеціально збудовані відповідно до умов концесійного договору для задоволення громадських потреб затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11 грудня 1999 р. (у редакції від 23 квітня 2002 р.)[1]. До цього переліку, зокрема, включені: південна трансєвропейська автомагістраль Західний кордон України — м.Київ протяжністю 735 км; комплекс дорожнього сервісу на автомобільній дорозі Київ — Ковель протяжністю 228 км; автомагістраль І категорії Броди — Рівне протяжністю 94,8 км та ін.

Оренда земель, особливо сільськогосподарського призначення, за умов активізації процесу проведення земельної і аграрної реформ, набуває виняткового значення. Вона уособлює відродження класичних засад земельних орендних відносин та значно збагачує їх поняття, зміст, принципи та особливості правової регламентації.

[1] Офіційний вісник України. – 2003. - № 17. – Ст.765.

§ 2. Правові особливості оренди земель сільськогосподарського призначення

Особливості земель сільськогосподарського призначення позначаються на оренді цих земель як правовій формі їх використання.

Наукові дослідження проблем оренди земель в Україні ведуться переважно в загальному плані (щодо всіх земель), хоча пріоритет при цьому надається саме землям сільськогосподарського призначення.

Першою монографією, присвяченою оренді земель сільськогосподарського призначення в Україні, була праця професора О.О.Погрібного «Селянські господарства і оренда», у якій показано правомірний генетичний зв'язок земельних відносин із орендними. Він спеціально розглядаються орендні відносини взагалі, а також їхня роль для селянських (фермерських) господарств та можливість їх застосування селянськими господарствами, визначається їхня суть, зміст, види, форми.

Обгрунтовано наголошує на особливостях орендного землекористування в аграрному виробництві В.І.Андрейцев[1]. При цьому він виходить, насамперед, з особливостей правового статусу суб'єктів аграрних відносин, тобто їх основних статутних завдань. Заслуговує на увагу його визначення поняття права орендного землекористування сільськогосподарських товаровиробників як «юридичної можливості цих суб'єктів тимчасово володіти та користуватися земельною ділянкою на підставі договору оренди за відповідну плату для здійснення господарської (підприємницької) та іншої діяльності». Проте, видається необхідно говорити не про «землекористування», оскільки останнє термінологічно асоціюється з правомочністю власника, а про його «землевикористання», про що уже йшла мова. По-друге, не лише товаровиробники у зазначеній сфері можуть бути орендарями земель.

М.В.Шульга в ракурсі актуальних проблем земельних відносин, розглядає питання оренди земель як «специфічної форми їх використання»[2], при цьому правомірно наголошує на екологічному аспекті оренди земель, з чого вбачається, що йде мова саме про землі сільськогосподарського призначення.

Розгляду питань передачі в оренду земельних паїв присвячені наукові дослідження В.І.Семчика.
3

[1] Аграрне право України: Підручник / За ред. В.З.Янчука.- Київ: Юрінком Інтер, 2000. – С.290.
[2]Шульга М. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях.- С.127-139.
[3]Семчик В.І. Соціально-правові гарантії земельної власності і землекористування // Землевпорядний вісник.- 1997. - №1.- С.20-26.

Окремі аспекти оренди земель сільськогосподарського призначення розглядаються у публікаціях С.Асташкіна[1], І.Будзиловича[2], П.Ф.Кулинича[3], В.А.Сонюка[4], Н.І.Титової[5], В.І.Федоровича[6], А.Юрченка[7], та деяких інших українських науковців-аграрників.

Дослідженню юридичної природи оренди земель сільськогосподарського призначення на підставі норм цивільного, а не земельного права присвячене дисертаційне дослідження А.Г.Брунь на тему «Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення» (2003 р.).[8]

Належить відзначити істотний інтерес до цієї важливої проблеми вчених-економістів. Серед них, слід особливо виділити праці таких вчених як А.Берлача[9], П.І.Гайдуцького[10], П.Т.Саблука[11], В.Я.Месель-Веселяка[12] та інших авторів.

Так, П.І.Гайдуцький розглядаючи проблеми оренди в агрокомплексі України окремо виділяє порядок передачі земель в оренду та орендної плати за землю[13].

Позитивним моментом є виділення А.Берлачем своєрідної специфічності орендних відносин щодо земель, яка пов'язана з «особливостями даного виду майна як головного засобу виробництва у сільському господарстві»[14].

У Російській Федерації відразу з початку радикальних економічних перетворень проблеми оренди земель, і, в першу чергу, сільськогосподарського призначення, глибоко досліджуються І.О.Іконицькою.[15]

---

[1]Асташкін С. Додержання законодавства про оренду і орендні відносини в сільському господарстві // Право України.- 1993.- № 1.- С.16-18.

[2]Будзилович І., Юрченко А. Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис)// Право України. - 1994.- № 10. - С.63-67.

[3]Кулинич Павло. Науково-практичний коментар до Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.99 р.// Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. – №2. – С.17-26.

[4]Сонюк В. Орендні правовідносини в структурі іпотечного права // Право України. – 1999. - № 7. – С.49-51.

[5]Титова Н.И. Сельскохозяйственное право и регулирование труда работников сельскохозяйственных предприятий// Сов. государство и право. - 1981. - №3.

[6]Федорович В. Реформування земельних відносин у сфері сільськогосподарського виробництва // Вісник Львівського університету. Серія юридична.– Львів: Видавничий центр ЛНУ ім.І.Франка, 2000. - Вип.35.- С.356-361.

[7]Будзилович І., Юрченко А. Конституція України і деякі проблеми земельного законодавства // Право України.- 1997.- № 11.- С.17-23.

[8]Брунь А.Г. Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення: Автореф.дис. ... к.ю.н.- Х., 2003.- 15 с.

[9]Берлач А. Організаційно-правові проблеми становлення орендних земельних відносин в Україні: історія і сучасність // Право України. - 1999.- № 2.

[10]Гайдуцький П.І. Оренда в агрокомплексі: Запитання і відповіді.- К.: Україна, 1991.

[11]Саблук П.Т. Про орендні відносини // Економіка Радянської України. – 1990. - №1. – С.43-48.

[12]Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. Земельна реформа - основа структурних перетворень в аграрній сфері України // Економіка АПК.-1996.- № 5. - С.10-17.

[13]Гайдуцький П.І. Оренда в агрокомплексі: Запитання і відповіді.- С.113-119.

[14]Берлач А. Організаційно-правові проблеми становлення орендних земельних відносин в Україні: історія і сучасність. - С. 15-18.

[15]Иконицкая И.А. Аренда земли и совершенствование земельного законодательства // Сов. государство и право.- 1989.- № 7.- С.89-95.

Правові основи оренди земель сільськогосподарського призначення розглядаються Г.В.Чубуковим.[1] Проведений автором аналіз земельного орендного законодавства Російської Федерації свідчить про те, що воно носить загальний характер і, практично, не враховує особливостей угод із земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Певною мірою питання оренди земель сільськогосподарського призначення аналізуються в публікаціях Ф.М.Раянова,[2] Е.І.Павлової[3] та деякими іншими авторами. Ф.М.Раянов розглядає використання оренди як «один із можливих шляхів вдосконалення виробничих відносин в агропромисловому комплексі, а введення «порядку оренди сільськогосподарських земель створює сприятливі можливості для розгортання індивідуальної трудової діяльності у сфері сільськогосподарського виробництва».[4]

Акцент на оренді земель сільськогосподарського призначення робить Ю.Г.Жаріков, розглядаючи питання орендної плати за землю.[5]

Науковою працею присвяченою питанням оренди земель сільськогосподарського призначення у Російській Федерації є монографія С.В.Іванової «Правове регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення: теорія і практика» (М., 2005 р.). С.В.Іванова провела комплексне дослідження поняття оренди земель сільськогосподарського призначення, визначила її об’єкти та суб’єкти, права та обов’язки сторін за договором оренди, здійснила аналіз поняття і видів порушень законодавства про оренду земель сільськогосподарського призначення, відповідальність за них на підставі чинного законодавства Російської Федерації. Правову основу оренди земель сільськогосподарського призначення у РФ становлять Земельний кодекс РФ, Закон РФ від 24 липня 2002 р. «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», а також відповідне законодавство суб’єктів РФ.

Правовим аспектам оренди земель у зарубіжних країнах присвячено наукові дослідження Г.Ю.Бистрова,[6] Б.В.Кокотова (фермерська оренда в США як один із найбільш поширених видів сільськогосподарської оренди),[7] Е.І.Павлової (щодо досвіду Франції)[1].

---

[1]Аграрное право: Учебник для вузов / Под ред. Г.Е.Быстрова, М.И.Козыря. - С.235-238.
[2]Раянов Ф.М. Правовая концепция аренды и практика АПК // Сов. государство и право.- 1989. - № 3.
[3]Павлова Э.И. Государственное регулирование сельского хозяйства во Франции. (Организационно-правовые аспекты). - М.: Наука, 1988.- 174 с.; Павлова Э.И. Сельскохозяйственная аренда в Западной Европе // Вестник Московского ун-та.- Серия 11 «Право».- 1995. - № 6.- С.39-41.
[4]Раянов Ф.М. Правовая концепция аренды и практика АПК. - С.30, 35.
[5]Жариков Ю.Г. Аренда земли и других средств сельскохозяйственного производства // Социалистическая законность. - 1991. - № 8. - С. 47-50.
[6]Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах: правовая теория и практика.- Минск БГЭУ, 1999.- 196 с.; Быстров Г.Е. Земельная реформа в России: правовая теория и практика // Государство и право.- 2000.- №4.- С.46-58.; Быстров Г.Е. Правовое регулирование земельных реформ в зарубежных странах // Государство и право.- 1996.- № 9.- С. 92-103.
[7]Кокотов Б.В. Фермерская аренда в США // Государство и право.- 1997. - № 11. – С.95-101.

Вперше на законодавчому рівні певні особливості оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні виділені Законом України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р., що є безумовно його позитивною рисою.

Щоб визначити поняття оренди земель сільськогосподарського призначення, необхідно встановити її специфічні ознаки, які відрізняють її від оренди земель інших категорій.

Основні ознаки, які визначають оренду земель сільськогосподарського призначення, випливають із природних особливостей сільського господарства: «використання земель як основного засобу виробничої діяльності, залежність результатів праці від природно-кліматичних умов, здійснення трудових процесів на великих площах, їх надзвичайна різноманітність, сезонний характер виробництва, поширеність нормального виробничого ризику, великий розрив між періодом вкладення праці та її наслідками»[2]. На специфіку сільського господарства як об'єктивну передумову аграрно-правових договорів звертає увагу А.М.Статівка[3].

Важливою ознакою, на яку звертає увагу законодавець є, зокрема, визначення кола суб'єктів, які можуть бути сторонами договору оренди цих земельних ділянок. Це цілком правильно, оскільки йдеться про суб'єктів аграрних відносин, а для них, як уже зазначалося раніше, земельні відносини є базовими.

На важливе значення цієї ознаки вказував Г.О.Аксєньонок, зазначаючи, що «для з'ясування специфіки і особливостей того чи іншого виду правовідносин, які існують у суспільстві, важливо визначити поняття і коло суб'єктів цієї галузі відносин їх правоздатність»[4]. Правосуб'єктність же у аграрних відносинах особливо спонукає до з'ясування тих її особливостей, які безпосередньо позначаються на земельних орендних відносинах. Підтверджується це і законодавчо.

Ст.4 Закону «Про оренду землі» визначає коло орендодавців, зазначаючи, що ними є, перш за все, громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки. Перелік суб'єктів, які можуть бути власниками земель сільськогосподарського призначення, дає ст.22 Земельного кодексу України, яка визначає кому і для яких цілей передаються у власність і надаються у користування землі сільськогосподарського призначення. Таким чином, орендодавцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути чітко визначені суб'єкти, які отримали земельні ділянки для визначених спеціальних цілей. Ці суб'єкти характеризуються такими

---

[1]Павлова Э.И. Сельскохозяйственная аренда в Западной Европе // Вестник Московского ун-та.- Серия 11 «Право».- 1995. - № 6.

[2]Федорович В. Правові основи створення та діяльності сільськогосподарських кооперативів в Україні. - Львів: Атлас, 1998.- С.44-45.

[3]Проблемы теории аграрного, природоресурсового и экологического права и методики преподования в юридических вузах России аграрно-правовых и эколого-правовых дисциплин (материаллы межд. научно-методолог. семинара). Под ред. Г.Е.Быстрова, Т.С.Бакуниной // Государство и право.- 1999.- №5.- С.61.

[4]Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР.- М.: Госюриздат, 1958.- С.70.

особливостями: на першому місці сучасне земельне законодавство виділяє громадян, які поступово, за умов ринкової економіки, повинні стати головними суб'єктами цього виду землевикористання; усіх цих суб'єктів об'єднує те, що вони займаються аграрним землевикористанням.

У ч.1 ст.5 Закону закріплено положення про те, що «орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою». Спеціальні умови, яким повинні відповідати орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, (які містилися у редакції Закону від 6 жовтня 1998 р., зокрема: 1) якщо це юридична особа, то її установчими документами повинно бути передбачено здійснення такого виду діяльності як ведення товарного сільськогосподарського виробництва; 2) якщо це фізична особа, то вона повинна мати необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві.), у чинній редакції відсутні. Однак, виходячи зі змісту п.3 ст.22 ЗК України, вбачається що у випадку використання земель сільськогосподарського призначення юридичною особою її установчими документами повинно бути передбачено здійснення такого виду діяльності, як ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Оскільки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування лише тим юридичним особам, які мають статус сільськогосподарських підприємств.

Стосовно фізичних осіб ЗК України не закріплює особливих вимог для отримання ними у власність чи у користування земель сільськогосподарського призначення, крім як визначення видів використання цих земель. Разом з тим, говорячи про використання громадянами земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, такі вимоги законодавством всеж таки встановлені. Зокрема, у ст.5 Закону «Про фермерське господарство» визначено умови виникнення права особи на створення фермерського господарства, серед яких — проходження професійного відбору. Рішення професійної комісії з питань створення фермерських господарств щодо наявності у громадянина достатнього досвіду роботи у сільському господарстві або необхідної сільськогосподарської кваліфікації додається до заяви про отримання у власність або в оренду земельної ділянки з земель державної чи комунальної власності з метою ведення фермерського господарства.

Тобто специфіку у правове положення громадянина в земельні орендні відносини вносить його «професійна приналежність».[1]

---

[1]Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации / Отв.ред. С.А.Боголюбов. – М.: Юринформцентр, 1998.- С.31.

Зазначені спеціалізовані (стосовно сільськогосподарського виробництва) вимоги проходять через увесь закон. Наприклад, у п.1 ст.7 Закону встановлено, що «право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а при їх відмові чи відсутності таких спадкоємців — до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями у разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу та цього Закону».

Згідно ст.22 ЗК України земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть надаватися і для інших потреб, крім як для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, але із законодавства випливає, що спеціальні вимоги до суб'єктів встановлені лише у тому випадку, якщо земельна ділянка надається для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Хоча прямо в законодавстві не сказано, що орендарем земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути особа, яка працює на землях, однак такий висновок можна зробити з загального аналізу законодавства.

Безпосереднє використання земель сільськогосподарського призначення орендарем передбачено і для юридичних осіб, оскільки обов'язковою вимогою для отримання такої ділянки в оренду є закріплення в установчих документах спеціальної мети їх діяльності, а саме: «ведення товарного сільськогосподарського виробництва».

Враховуючи ці обмеження, доречно говорити про необхідність володіння суб'єктом права землевикористання спеціальною аграрною правосуб'єктністю. С.С.Алєксєєв говорячи про спеціальну правоздатність, зазначає, що «це здатність особи бути учасником лише певного кола правовідносин у межах даної галузі права»[1]. У нашому випадку йдеться про відносини у галузі виробництва продукції сільського господарства, тобто про аграрні правовідносини (а точніше - про земельні аграрні правовідносини).

Як бачимо з попереднього аналізу, особливістю земельної аграрної правосуб'єктності є й те, що вона властива тільки тим особам, за якими земельне законодавство визнає цю здатність, тобто не всі громадяни і юридичні особи можуть володіти земельною правосуб'єктністю, а тільки ті, які передбачені законом.

Для орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва категорія правоздатності не має самостійного значення, так як суб'єкти земельного права повинні володіти не лише земельними правами і обов'язками, передбаченими нормами земельного права, але також і дієздатністю, тобто здатністю особисто

[1]Алексеев С.С. Общая теория социалистического права (курс лекций): Учебн.пособие.– Свердловск: Свердл. юрид. инст-т, 1964.- Вып.2.- С.77.

здійснювати закріплені нормами права земельні права і обов'язки. Щоб використовувати земельну ділянку сільськогосподарського призначення за цільовим призначенням, необхідно володіти дієздатністю, тобто безпосередньо здійснювати права і нести обов'язки по землевикористанню. Тому, на наш погляд, ці категорії правоздатності і дієздатності у даному випадку можуть існувати тільки одночасно. Оскільки суб'єктивні земельні права і обов'язки носять у даному випадку строго особистий характер, їх реалізація повинна бути здійснена саме даним суб'єктом земельного права.

Заслуговує на підтримку позиція тих авторів (М.О.Сиродоєва, Н.І.Титової), які ці відносини тісно пов'язують з трудовими і розглядають їх у комплексі, як земельно-трудові відносини, що притаманно лише тим суспільним відносинам, які діють у царині сільського господарства і де землі, поруч з працею, виконують функції основного засобу виробництва сільськогосподарської продукції[1]. На цю специфічну особливість земельної правоздатності наголошував і Г.О.Аксєньонок, вказуючи, що вони «пов'язані із використанням землі, зокрема у сільському господарстві, де земельні права пов'язані із трудовою участю в обробці землі»[2].

В цьому полягає ще одна особливість земельної правосуб'єктності орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення: права та обов'язки цих суб'єктів мають аграрно-трудовий характер. Таким чином, підсумовуючи усе наведене можна стверджувати, що оренда земель сільськогоспдарського призначення — окремий комплексний правовий інститут земельного права України.

Проведений нами аналіз положень чинного земельного законодавства щодо особливостей оренди земель сільськогосподарського призначення свідчить про те, що Закон «Про оренду землі» в принципі виходить з презумпції особливого характеру земель сільськогосподарського призначення, врахування та збереження їх цільового призначення при орендному використанні. Водночас специфіка цих земель враховується не в повній мірі. Закон іноді нормативно нечітко висвітлює особливості оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Наприклад, у ст.1 Закону «Про оренду землі» дається визначення поняття оренди земель, при цьому абсолютно не приймається до уваги цільове призначення земельної ділянки, а робиться акцент лише на потребах орендаря у «проведенні підприємницької та інших видів діяльності». На нашу думку, тут слід було б додати: «сумісною із цільовим призначенням земельної ділянки».

Аналогічне упущення знаходимо і у ст.13 Закону при визначенні поняття договору оренди землі. З його аналізу випливає, що основними взаємними зобов'язаннями сторін тут є внесення плати

---

[1]Сыродоев Н.А. Землепользование социалистических организаций и граждан.- М.: Юрид.лит., 1975.-С.152; Титова Н.И. Сельскохозяйственное право и регулирование труда работников сельскохозяйственных предприятий // Сов. государство и право. - 1981. - №3.- С.42.

[2]Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР.- С.112.

і дотримання строків оренди. Це — загальні умови договору оренди земель. Стосовно ж земель сільськогосподарського призначення ці умови повинні бути спеціалізованими.

У даному Законі є певні прогалини, які потребують доопрацювання, зокрема, у ч.4 ст.32 Закону встановлено, що: «реорганізація юридичної особи - орендаря не є підставою для зміни умов договору або розірвання договору оренди...». На нашу думку, дане положення не є безспірним, оскільки, якщо у правонаступника орендаря не визначено в установчих документах такої мети діяльності, як ведення товарного сільськогосподарського виробництва, то, керуючись ст.22 ЗК, це повинно бути підставою припинення договору оренди. Ця норма потребує конкретизації щодо оренди земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, так як передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення в оренду дозволена лише із збереженням їх цільового призначення — для сільськогосподарського використання.

Зважаючи на те, що оренда земель сільськогосподарського призначення є своєрідною договірною формою сільськогосподарського землевикористання, тобто праці з використанням природних властивостей земель,[1] то доречно би було більше уваги приділити у законі особливостям сільськогосподарської праці, а також екологічним аспектам аграрного орендного землевикористання. Способи і прийоми праці орендаря не повинні призводити до погіршення стану орендованих земель, їх виснаження, забруднення або засмічення. А тому Закон «Про оренду землі» повинен бути доповнений нормами з приводу цього.

Потрібно дійти загального висновку про необхідність мати в Законі України «Про оренду землі» спеціальний розділ, у якому слід врахувати всі особливості оренди земель сільськогосподарського призначення та усі наслідки, пов’язані з цим. Також необхідно зафіксувати визначення поняття **оренди земель сільськогосподарського призначення** *як своєрідної договірної форми сільськогосподарського землевикористання, зміст якої складають строкове, платне володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення у межах, встановлених законодавством та договором, що передбачає передачу її власником орендареві, який відповідає вимогам, визначеним законодавством, для здійснення переважно підприємницької та інших видів діяльності з використанням природних властивостей земель за умови їх раціонального використання.*

Одним із видів оренди земель сільськогосподарського призначення є городництво. Згідно ст.36 ЗК України, оренда є єдиною формою реалізації такого виду сільськогосподарської діяльності як городництво. Слід погодитися із О.С.Лисанцем, який обгрунтував положення про те, що «право користування земельними ділянками для городництва виступає субінститутом права

[1]Титова Н.І. Фермер і закон. – Львів: Атлас, 1996.- С.20.

сільськогосподарського землевикористання», а точніше «субінститутом орендного користування землями сільськогосподарського призначення» [1].

Об'єктом городництва виступає земельна ділянка сільськогосподарського призначення (зокрема сільськогосподарські угіддя) із земель державної або комунальної власності, надана громадянину або об'єднанню громадян на умовах оренди для вирощування сільськогосподарської продукції з правом зведення тимчасових споруд для зберігання інвентарю та захисту від непогоди. Правовий режим цих споруд визначається виходячи із тимчасового характеру використання земельної ділянки для городництва. Можливість зведення тимчасових споруд повинна бути обумовлена у договорі оренди земельної ділянки.

Сутність городництва може складати як непідприємницька сільськогосподарська діяльність (тобто та, яка передбачає подальше особисте споживання отриманої сільськогосподарської продукції), так і підприємницька. Це випливає із суті оренди. Таким чином, земельне законодавство покликано врегулювати особливості і цієї групи земельно-орендних правовідносин.

З урахуванням необхідних змін та доповнень Закон України «Про оренду землі» повинен бути правовою матерією для Земельного кодексу України, який і повинен регламентувати як загальні правові засади земельних орендних відносин, так і особливості права орендного землевикористання в аграрних відносинах. Сучасний Земельний кодекс України неповно регламентує земельні орендні відносини і повинен повніше закріпити ці відносини, виділивши їх в окремому спеціальному розділі «Оренда земель». Після чого Закон «Про оренду землі» повинен би втратити чинність. Оренду земель сільськогосподарського призначення варто врегулювати в першому підрозділі цього розділу як пріоритетний різновид оренди земель, який би врахував всі особливості оренди земель сільськогосподарського призначення та правові наслідки, пов'язані з цим.

Доцільно також прийняти Примірний договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який би детально передбачав ці особливості, сприяв спрощенню процесу укладення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Сучасний стан реалізації земельної та аграрної реформ створює всі передумови для розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення. Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. створив правову основу для розвитку такого нового різновиду оренди земель сільськогосподарського призначення як оренда земельних паїв. Підставою стверджувати про таку природу цього інституту є, зокрема, те, що земельний пай виділяється в процесі реформування колективних

[1]Лисанець О.С. Земельно-правові засади городництва громадян: Автореф... дис. канд.юрид.наук: 12.00.06.- Х.: Нац.юрид.академія України ім. Я.Мудрого, 2006. - С.5,9.

сільськогосподарських підприємств і передається в оренду підприємствам, установам, організаціям, які використовують землю для сільськогосподарських потреб.

Важливим є досвід розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення країн з високоорганізованою ринковою економікою, де вона набула значного поширення у сільському господарстві. У переважній більшості у законодавстві зарубіжних країн зустрічається термін не «оренда земель сільськогосподарського призначення», а «сільськогосподарська оренда», під якою розуміють сукупність приватно-правових і публічно-правових норм, які регулюють аграрні відносини, що складаються при здійсненні сільськогосподарської діяльності у сфері договірного строкового платного володіння і користування землею та іншим майном на основі принципів свободи договору, стійкості орендних відносин, всестороннього захисту прав і законних інтересів орендаря і орендодавця, ефективного використання землі, зданої в оренду.[1]

Законодавство США виділяє декілька видів сільськогосподарської оренди: урожайна оренда, грошова оренда, гнучка грошова оренда, урожайно-грошова оренда, оренда фермерських будівель і споруд, пасовищна оренда.[2] Аналіз сільськогосподарської оренди в США, свідчить про те, що оренда земель сільськогосподарського призначення поєднана із орендою господарських будівель чи іншого майна, необхідного для забезпечення виробничого процесу орендаря.[3] Подібна практика поширена у Франції.[4]

Показовим у цьому плані є законодавство ФРН, яке розмежовує відносини з приводу оренди цих об’єктів, хоча передбачена і можливість передачі в оренду земельної ділянки разом із спорудами. У ФРН, поряд із законодавством, яке регулює основні умови договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, діє спеціальне законодавство про сільськогосподарську оренду.[5] Таким чином, ці відносини знаходять правомірне аграрно-правове регулювання. При проведенні належного розмежування цих понять, а також чіткому законодавчому закріпленні їх змісту, термін «сільськогосподарська оренда» може бути використаний у земельному законодавстві України як найбільш точний і зрозумілий селянам.

---

[1]Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах: правовая теория и практика.- С.133.
[2]Looney. Legal and Economic in Drafting Arcansas Farm Leases, 39 Arc. L. Rev. 1981.
[3]Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах: правовая теория и практика.- С.147-149; Павлова Э.И. Сельскохозяйственная аренда в Западной Европе. - С.39-41.
[4]Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах: правовая теория и практика.
[5]Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах: правовая теория и практика.- С.143-147; Дембо Л.И. Очерки современного аграрного законодательства зарубежных стран (США, Англия, Франция, Италия, ФРГ). - М.: Госюриздат, 1962.- С.168-172.

РОЗДІЛ 3
ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

§ 1. Історичні аспекти правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення

Україна завжди була відома як велика аграрна держава. Оренда земель в Україні має глибокі історичні корені. Вивчення розвитку орендних земельних відносин дає змогу виділити низку особливостей, які їх характеризують. Як правильно підкреслив Г.О.Аксєньонок, «проблема земельних правовідносин є актуальна з точки зору узагальнення досвіду держави по врегулюванню такої важливої галузі суспільних відносин, як земельні відносини. Її розробка має суттєве значення і для вивчення закономірностей розвитку нашого земельного права і для подальшої перебудови земельного законодавства та його кодифікації»[1]. Це особливо актуально для сучасної аграрної ситуації в Україні, коли відбувається принципово нова кодифікація земельного законодавства, в тому числі і щодо оренди земель.

Аналіз розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні дає можливість виділити такі основні його періоди:

1) зародження та наступний розвиток оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні (XI - XIX ст.);

2) категоричної заборони оренди земель та певне існування її у прихованих формах (1917-1921 рр..);

3) законодавчого закріплення і поширення трудової оренди землі як самостійного інституту земельного законодавства (1921-1927 рр..);

4) поступового згортання та повної ліквідації оренди земель сільськогосподарського призначення (1927-1937 рр..);

5) категоричної заборони оренди земель сільськогосподарського призначення на території колишнього Союзу РСР (1937-1988 рр..);

6) відновлення оренди земель як основи орендних підрядних відносин у сільському господарстві (1988-1991 рр..);

7) сучасний період закріплення та розвитку класичної оренди земель сільськогосподарського призначення (починаючи з 1992 р.).

---

[1] Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР.- С.4.

В Україні виникнення земельних орендних відносин посвідчується писемними джерелами XI століття, зокрема, знаменною правовою пам'яткою Київської Русі – «Руською правдою», яка містить окрему главу під назвою «Про закуп»[1]. У той час виділилась категорія селян, які за плату або відробляючи борг, обробляли чужі землі, що отримали назву «рядовичів», «закупів». На основі цього інституту, який виступав особливою формою особистих, майнових і земельних відносин, зокрема, й виникли специфічні відносини найму землі. Відносини, пов'язані із наймом землі, одержали у цьому законодавчому акті назву ролейного або землеробського закупу, і оформлялись вони «рядом», тобто договором. Аналізу орендних земельних відносин у цей період присвячено історико-правове дослідження І.Будзиловича та А.Юрченка[2].

Певні передумови переходу до орендного землевикористання були закладені і у наступних актах: Статуті Великого князівства Литовського 1529 року, який діяв у центральній частині України, та «Саксонському зерцалі», що поряд із Литовським Статутом, справляли деякий вплив на правове регулювання суспільних відносин на частині українських земель.

Слід віддати належне і такій пам'ятці виключно українського права як «Права, за якими судиться малоросійський народ», у главі 15 якої визначався порядок розпорядження майном шляхом передачі у власність або надання у найм. «Права» містили детальну регламентацію порядку передачі у найм земельної власності, ввели ряд суттєвих новел у порівнянні з попередніми актами: розширили права наймача, посилили охорону прав сторін, піднесли значення договору у регулюванні відносин найму землі.[3]

У 1842 році на територію України поширює свою дію загальноросійське Зведення законів. За цим актом оренда земель розглядалась як окремий особливий інститут майнового найму та визначалися його істотні умови.[4]

Як бачимо, витоки орендних земельних відносин сягають давнини. І це зрозуміло: адже прості селяни далеко не завжди мали практичну можливість купити земельний наділ і змушені були вдаватися до таких форм землевикористання як оренда.

В основі земельних відносин лежать відносини земельної власності і «історія земельних відносин є по суті історією земельної власності»[5]. Починаючи з 1917 р. і аж до 1992 р., коли був

---

[1]Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. - Санкт-Петербург. Киев: Изд-во Н.Я.Оглоблина, 1909.
[2]Будзилович І., Юрченко А. Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис)// Право України. - 1994.- № 10. - С.63.
[3]Права, по которым судится молороссийский народ, изданые под ред. с приложением о Сем Своде и о законах, действовавших в Малороссии, проф. А.Ф.Кистяковского.- Киев, 1879.
[4]Законы гражданские. Свод законов. Изд. 7-е, доп. и испр. С.Г.Громачевским - Санкт-Петербург: Юрид.кн.магазин Н.К.Мартынова, 1909.- Том X. - часть 1.
[5]Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР.- С.9.

прийнятий Закон України від 30 січня 1992 р. «Про форми власності на землю»,[1] який запровадив три форми власності на землі в Україні, визначальним у змісті і розвитку земельного законодавства було існування інституту виключної державної власності на землі. Це здійснило вплив і на земельні орендні правовідносини, оскільки наслідком існування даного інституту була повна заборона здійснювати угоди із земельними ділянками. Однак, протягом певного періоду (з 1921р. по 1937 р. і з 1988 р. по 1992 р.) оренда земель все ж мала місце, хоча й характеризувалася деякими особливостями.

Як відомо, відразу після Жовтневої соціалістичної революції 1917 р. настав період, який отримав назву «військового комунізму» (1917-1921 рр.). В економічній сфері умови «військового комунізму» визначали обов'язкову націоналізацію промисловості та підприємств сільськогосподарської галузі народного господарства. Цей період характеризувався негативним ставленням до оренди земель. Вважалося, що у ній потреби немає, оскільки всі конфісковані землі передані трудовому селянству, а оренда відновлює «відсталі» аграрні відносини. Тому Селянським наказом, який є частиною Декрету про землю[2], прийнятого II Всеросійським з'їздом Рад у 1917 р., було скасовано приватну власність на землю і передбачалася її передача у користування всім, хто на ній працює. У Декреті є запис про те, що земля не може бути здана в оренду (п.1 Селянського наказу).

Декрет «Про землю» був запроваджений в УРСР Постановою I Всеукраїнського з'їзду Рад (11-12 грудня 1917 р.) і проголошений основним земельним законом на Україні. Створення Української Народної Республіки та схвалення Центральною Радою 18 січня 1918 р. Земельного Закону[3], що скасовував у межах України право власності на поміщицькі та інші нетрудові землі і оголошував їх добром Республіки, припинило дію земельного законодавства Російської імперії в Україні. Земельний Закон УНР 1918 р. в основних принципових положеннях повторював зміст Декрету про землю 1917 р. 29 квітня 1918 р. з розпуском Центральної Ради цей Закон втратив чинність.

У подальшому положення Декрету «Про землю» 1917 р. знайшли місце у Декреті Всеукраїнського революційного комітету «Про землю» від 5 лютого 1920 р. У ньому було вказано, що «право користуватися землею мають тільки трудящі», гарантувалася недоторканість селянських господарств: «всі існуючі трудові господарства, що належать до цього часу трудовим селянам-власникам, козакам, бувшим державним селянам... залишаються недоторканими і надалі вони продовжують вільно без будь-яких обмежень користуватись всією землею у тій формі, в якій вони користувались до цього часу». З цього випливає, що приватна власність трудових господарств була збережена. Тобто у ході націоналізації передбачалась експропріація поміщицьких, удільних,

---

[1]Про форми власності на землю: Закон України від 30 січня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. - №18.
[2]Декрет о земле // СУ РСФСР. - 1917. - №1. - Ст.3.
[3]Земельний Закон, ухвалений Українською Центральною Радою 18 січня 1918р.- К.: Видання Інформаційного Бюро Міністерства внутрішніх справ, 1918.

монастирських, церковних та інших земель нетрудового володіння з усім їх живим та мертвим інвентарем, присадибними будівлями і всіма приналежностями. Землі, які знаходилися у власності трудових селян, не вилучались у них. Але вже в Основних положеннях Конституції УРСР 1919 р.[1] було задекларовано: «на здійснення свого основного завдання Українська Соціалістична Радянська Республіка проводить в життя заходи, направлені на знищення існуючого економічного ладу, що відображається у ліквідації приватної власності на землю і інші засоби виробництва» (п.а ст.3). Отже, в результаті націоналізації селяни зберегли свої землі, але змінився «правовий титул володіння землею» [2].

На цьому етапі основною формою землекористування були одноосібні селянські господарства. Це відповідало основним завданням земельного законодавства: встановити такий вид землекористування, який будувався б на трудовому принципі. Власне фактор обов'язкової трудової участі селян у землекористуванні був основним у сучасному тоді законодавстві. Однак вже в Інструкції Наркомзему УРСР від 6 березня 1919 р. «Про розподіл земель у тимчасове урівняльне користування»[3] передбачалось сприяння розвитку колективних товариських форм землекористування та допускалося у виняткових випадках використання найманої праці (ст.14).

Система господарювання, що склалась відповідно до чинних тоді актів, як виявилось, була малоефективною. При цьому зберігалися умови для орендних земельних відносин. По-перше, війна, а потім посуха та голод 1921 р. розорили сотні тисяч селянських господарств. По-друге, на селі зберігалися господарства, що мали лишки реманенту і худоби. Незважаючи на юридичну заборону оренди землі, «вона продовжувала існувати у прихованих формах, правда на значно менших площах, ніж до революції «[4].

Із закінченням громадянської війни СРСР переходить до мирного будівництва. Цей перехід поставив питання про економічну політику Радянської влади в цілому і на селі, зокрема. На зміну періоду «військового комунізму» прийшла нова економічна політика. Земельний лад став грунтуватися не тільки на пануванні державної власності на землю, але і на пануванні суспільних форм землекористування у всіх галузях народного господарства. Важливу роль у піднесенні сільського господарства у ці роки відіграв розвиток земельних орендних відносин.

---

[1]Конституція УРСР 1919 р. // СУ УССР. - 1919. - №19.
[2]Право землепользования в СССР и его виды / Отв.ред. Г.А.Аксененок, Н.И.Краснов.- М.: Юрид.лит.,1964.- С.9-10.
[3]Про розподіл земель у тимчасове урівняльне користування: Інструкція Наркомзему УРСР від 6 березня 1919 р. // СУ УССР. - 1919 -№26.
[4]Калініченко В.В. Селянське господарство України у доколгоспний період (1921-1929).- Х.: Основа, 1991.- С.38.

Вперше про дозвіл земельної оренди в Радянській країні йшлося в резолюції IX Всеросійського з'їзду Рад від 26 грудня 1921 р. «Про відбудову і розвиток сільського господарства»[1]. Ця постанова підтвердила непорушність принципу націоналізації землі, право селян на вільний вибір форм землекористування, закріпила лінію на забезпечення максимальної сталості землекористування селянських господарств. IX Всеросійський з'їзд Рад прийняв принципово нові рішення про тимчасову короткотермінову земельну оренду, допустив застосування найманої праці в селянських господарствах.

У резолюції «Про роботу на селі» XI з'їздом РКП(б), що відбувся весною 1922 р., було рекомендовано всім партійним працівникам не обмежувати земельну реформу формальностями і провести в життя рішення з'їзду Рад. Згідно з цією рекомендацією, 11 квітня 1922 р. ВУЦВК і РНК УРСР прийняли Декрет «Про надання незаможним селянським господарствам права тимчасової переуступки користування своєю надільною землею», що дозволяв земельну оренду і найману працю на Україні. За цим Декретом, передача земель в оренду була дозволена лише трудовим господарствам тимчасово ослабленим внаслідок стихійного лиха, за браком робочих рук (внаслідок смерті працездатного члена сім'ї, призову у звязку з мобілізацією, переселенням та ін.), реманенту і худоби. Тобто чітко визначалось коло орендодавців. Декрет визначив і коло орендарів: щоб позбавити можливості отримання нетрудового прибутку, передавати землю в оренду дозволялось лише землеробським господарствам. За цим актом ніхто не міг отримати в оренду землі більше, ніж у змозі опрацювати силами своєї родини. Суборенда категорично заборонялась. Таким чином, принцип трудової оренди чітко простежувався у цьому Декреті.

За Декретом, орендні земельні відносини оформлялись угодою, яка набувала чинності лише після її реєстрації у місцевому органі Радянської влади. Це було необхідно, щоб не допустити розповсюдження кабальних форм оренди. Передавати землю в оренду дозволялось на термін не більше однієї сівозміни, а в разі відсутності такої - не більше ніж на три роки. Лише в окремих, обумовлених законом випадках, термін оренди дозволялось продовжити до 6 років. Вважалось, що за цей час орендодавець зможе відбудувати своє господарство і потреба передавати земельну ділянку в оренду зникне.

Однак практика перших років показала, що «короткотермінова оренда приводила до хижацького виснаження грунтів, оскільки земля не угноювалась, ніяких сівозмін орендарі не дотримувалися»[2]. Назріла потреба передавати землю в оренду на триваліший термін. Незважаючи на

---

[1]О запрете сдачи в аренду земель сельскохозяйственного назначення: Постановление ЦВК И СНК СССР от 4 июня 1937 г.// СЗ СССР. - 1937. - №37. - Ст.150.
[2]Калініченко В.В. Селянське господарство України у доколгоспний період (1921-1929).-С.38.

ці обмеження, слід відзначити, що Декрет 1922 р. після повної заборони оренди земель заклав правові основи для її самостійного розвитку.

22 травня 1922 р. ВУЦВК прийняв «Основний закон про трудове землекористування»[1], до якого увійшли провідні положення згаданого Декрету, і були визначені найважливіші правові норми, які забезпечували сталість селянського землекористування. Разом з тим Закон обережно підійшов до земельних орендних відносин. До Закону входить спеціальний розділ під назвою «Про трудову оренду землі» (тимчасова переуступка прав на землекористування). Відповідно до його положень, так як і у Декреті, дозволялась передача в оренду всієї надільної землі чи її частини тими господарствами, які через певні обставини не могли її обробляти. Загальною вимогою Декрету було те, щоб орендарі всю наявну (включаючи орендовану) землю обробляли самостійно. Таким чином, землю могли орендувати ті селяни чи кооперативи, які були спроможні її обробити, виробити більше продукції, отже, і одержати більший доход. І, навпаки, передавали в оренду ті селяни, які не мали змоги чи не хотіли працювати з повною віддачею[2]. З цього акту випливає, що важливою ознакою трудової оренди є характер діяльності господарства. Господарства, які передають землю в оренду, повинні бути трудовими господарствами. У тих випадках, коли всі наявні працездатні члени господарства, не приймають безпосередньої участі в роботі по веденню господарства, передача землі в оренду таким господарствам не допускається.

Статті цього Закону майже без змін увійшли до Земельного кодексу УРСР, прийнятого на третій сесії ВУЦВК 16 жовтня 1922 р., який було остаточно затверджено Президією ВУЦВК 29 листопада 1922 р.[3] Усі існуючі на той час земельні відносини одержали у Кодексі 1922 р. правове оформлення. Зі вступом у дію Земельного кодексу всі попередні земельно-правові акти втратили чинність. Земельний кодекс 1922 р. став узагальнюючим актом розвитку земельного законодавства першого періоду.

У розвиток попередніх актів Земельний кодекс містив окремий розділ II – «Про трудову оренду землі» (Тимчасова переуступка прав на землю трудового користування). Згідно його положень право тимчасової переуступки надавалося усім трудовим господарствам при наявності передумов, встановлених законом. Такими передумовами, згідно ст.27 Кодексу є: тимчасова ослабленість господарств внаслідок стихійного лиха (неврожай, пожежа, загибель худоби і т.д.); тимчасова ослабленість господарств внаслідок відсутності інвентаря чи робочої сили, а також її втрати через смерть; тимчасова ослабленість господарств внаслідок призову у зв’язку з мобілізацією, радянською

[1]«Основний закон про трудове землекористування» від 22 травня 1922 р. // ЗУ УРСР. - 1922. - Ст.388.
[2]Бакуменко О. Здійснення нової економічної політики в сільському господарстві України в 1921-1928 рр.. - С.63-69.
[3]Земельний кодекс УРСР від 16 жовтня 1922 р.// ЗУ УРСР. - 1922. - Ст.750.

чи громадською службою за виборами; тимчасова ослабленість господарств внаслідок тимчасового відходу із господарства на трудові заробітки та ін. Цей перелік, як бачимо, не вичерпний. Органи, які здійснювали реєстрацію договорів оренди землі повинні були за сукупними обставинами встановити чи є у наявності ті обставини, які створюють для трудового господарства тимчасову неможливість експлуатації землі.

Що ж слід розуміти під «трудовими господарствами» за Земельним кодексом 1922р.? Земельний кодекс не давав визначення їх поняття, але із змісту ст.12, 30 випливало, що трудовими господарствами вважалися окремі громадяни чи двори, які здатні своїми силами обробити орендовану землю і вести господарську діяльність. Тобто Земельний кодекс створював гарантії до забезпечення трудового характеру оренди землі.

Аналізуючи Земельний кодекс 1922 р., слід зауважити, що термін «оренда землі» вжитий у ньому неточно, оскільки орендодавець за цим актом не виступав власником земель, які він передавав в оренду, а володів похідним правом, наданим йому державою (тобто розділ II регулює не звичайний договір оренди, а своєрідну «тимчасову переуступку прав на землю трудового користування», що й відображено у назві розділу II Земельного кодексу).

Таким чином, перший Земельний кодекс УРСР досить чітко регламентував земельні орендні відносини і тісно пов'язував ці відносини з трудовими.

Однак, необхідність розвитку сільського господарства, а також політичні передумови змушували уряд приймати більш кардинальні рішення, зокрема, не обмежуватися дозволом передачі земель в оренду лише фінансово ослабленим господарствам.[1] До цього спонукали й інтереси орендарів, які вимагали збільшення строку оренди для того, щоб стимулювати капіталовкладення в орендовану земельну ділянку, забезпечивши їм можливість встигнути за строк оренди відшкодувати зроблені капіталовкладення і отримати прибуток. Тому Квітневий (1925 р.) Пленум ЦК РКП (б) прийняв рішення про можливість продовження строку селянської оренди до 12 років. Постановою III Всесоюзного з'їзду Рад «Про заходи піднесення селянських господарств» від 20 травня 1925 р. була дозволена оренда землі з правом найму робочої сили за умови участі в роботі сім'ї орендаря на рівні із найманими працівниками. Таким чином, постанова виключила «виключно трудовий характер оренди та дозволила використання найманої праці на орендованій землі».[2] За постановою допускалася передача земель в оренду на строк більш як на 12 років.

[1]Азизян А. К. Аренда земли и борьба с кулаком. - Москва-Ленинград: Государственное издательство, 1929. - С.31.
[2]Фремель В. Що говорять радянські закони про оренду землі. – Харків: «Радянський селянин», 1927. – С.10.

Правомірність передачі земель в оренду на Україні фіксувалася і в Постанові ВЦВК СРСР «Загальні засади землекористування і землеустрою» від 15 грудня 1928 р.[1] Згідно розділу 7 Засад – «Оренда землі трудового користування» - допускалася тільки трудова оренда землі. Зважаючи на відсутність визначення поняття земель трудового користування у законодавстві воно трактувалося по-різному. Найбільш поширеним було наступне їх розуміння: «до земель трудового користування належать всі землі, які були у користуванні селянського населення до революції, а також ті землі, які перебувають у їхньому фактичному користуванні після революції і закріплені за ними постановами земорганів чи з'їздів рад «[2].

У 1927 р. по Україні у середньому здавали орну землю в оренду 17 % селян.[3]

Але політичний режим у СРСР не міг дозволити існування економічно незалежного сільгоспвиробника. Тому, ще до втілення у життя теорії соціалістичної перебудови сільського господарства, не дочекавшись закінчення строків дії багатьох договорів оренди землі, почались пошуки «криміналу» в орендних відносинах, які досягли в умовах НЕПу високого рівня.[4] І вже у грудні 1927 р. XV з'їзд ВКП(б) у своїй постанові «Про роботу на селі»[5] вказував на «поступове скорочення площі земель, яка здається в оренду, у тих районах, де оренда землі веде до зростання куркульських елементів». Сучасники так характеризували ситуацію, що склалась: «по Україні із кожної сотні малоземельних селянських господарств, які орендували у 1917 р. землю, залишилось 9, решта більше не орендують землю, оскільки вона у них вже є. Селяни отримали землю в трудове користування і нема потреби в оренді. Якщо раніше оренда розвивалась на грунті селянського безземелля, то тепер — на грунті відсутності інвентаря у частини селянства – бідноти».[6]

З 1928 р. розпочалися зміни в орендній політиці, які були спрямовані на обмеження оренди земель. 30 травня 1928 р. ВУЦВК і РНК УРСР прийняли доповнення до Земельного кодексу УРСР, згідно з яким заборонялася оренда землі куркульськими господарствами.

Нова економічна політика, на думку партійних керівників Радянської держави, уже виконала своє завдання, і почалося згортання її наслідків. 18 липня 1928 р. ЦВК і РНК СРСР постановою «Про

---

[1]О работе на селе: Постановление XV съезда ВКП(б) от 1927 г.// КПСС в резолюциях и решениях съездов, конференций и пленумов ЦК.- Т.4.- С.67.
[2]Законы о трудовом землепользовании: Сб.мат-лов для обсуждения вопроса на III сесии ВЦИК / Под ред. П.Месяцева.- М.: Новая деревня, 1922.- С.6.
[3]Україна. Статистичний щорічник. 1929.- Харків,1929..- С.130.
[4]Берлач А. Організаційно-правові проблеми становлення орендних земельних відносин в Україні: історія і сучасність // Право України. - 1999.- № 2. - С.16.
[5]Україна. Статистичний щорічник. 1929.- С.130.
[6]Азизян А. К. Аренда земли и борьба с кулаком. - С.23, 30.

граничний строк оренди землі» обмежили термін здачі землі в оренду однією сівозміною, але не більше 6 років.[1]

Основними землекористувачами на землях сільськогосподарського призначення стали колгоспи, тому інститут трудового землекористування був замінений новим інститутом - закріплення за колгоспами земель у безстрокове користування. Таким чином, разом із курсом на «суцільну колективізацію» на законодавчому рівні розпочалася ліквідація оренди земель.

1 лютого 1930 р. постановою ЦВК і РНК СРСР «Про заходи щодо зміцнення соціалістичної перебудови сільського господарства в районах суцільної колективізації та боротьби з куркульством» та постановою ВУЦВК і РНК УРСР від 6 квітня 1930 р. «Про заборону оренди землі і застосування найманої праці в індивідуальних господарствах у районах суцільної колективізації»[2] у названих районах було визнано за необхідне скасувати закони, які надавали дозвіл на оренду землі і застосування найманої праці. Ця заборона поширилася і на інші райони. Як наслідок - самі селяни повсюдно стали відмовлятися від оренди земель та найму працівників через загрозу розкуркулення і репресій.

Наступним кроком на шляху до ліквідації оренди земель було обмеження кола орендарів, що передбачалося Постановою ЦВК і РНК СРСР від 21 березня 1931 р. «Про заборону переселенцям здавати землю в оренду»[3].

Останнім і вирішальним кроком до ліквідації оренди земель стала Постанова ЦВК і РНК СРСР від 4 червня 1937 р. «Про заборону здачі в оренду земель сільськогосподарського призначення»[4], якою було встановлено заборону державним підприємствам і установам, яким надані землі для спеціальних потреб, передавати невикористовувані землі в оренду для сільськогосподарських потреб (п.3). Передача цих земель для сільськогосподарського використання могла бути проведена лише безоплатно. Цим актом була встановлена заборона оренди земель сільськогосподарського призначення на території СРСР. Також цією постановою скасовувались всі інші закони і постанови про земельну оренду.

За забороною передачі земель сільськогосподарського призначення в оренду постановою ЦК ВКП(б) та РНК СРСР (1937 р.) «Про заходи щодо охорони громадських земель від розбазарювання» були встановлені суворі санкції щодо колгоспників, які передавали в оренду присадибні ділянки.

---

[1]Сборник документов по земельному законодательству СССР и РСФСР 1917-1954 гг../ Сост. Н.Д. Казанцев, О.И.Туманова. - М.: Госюриздат,1954. – С.296.

[2] Про заборону оренди землі і застосування найманої праці в індивідуальних господарствах у районах суцільної колективізації: Постанова ВУЦВК і РНК УРСР від 6 квітня 1930 р. // ЗУ УРСР. - 1930. - Ст.108.

[3] О запрете переселенцам сдавать землю в аренду: Постановление ЦВК и СНК СССР от 21 марта 1931 г.// СЗ СССР. - 1931. - №18. - Ст.164.

[4] О запрете сдачи в аренду земель сельскохозяйственного назначення: Постановление ЦВК И СНК СССР от 4 июня 1937 г.// СЗ СССР. - 1937. - №37. - Ст.150.

У період з 1938 р. до кінця 1980-х років оренда земель у сільському господарстві не застосовувалась. Відповідно до ст.50 Основ земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік вона визнавалась недійсною. Земельне та цивільне законодавство того періоду відносило оренду земель до числа заборонених угод.

Радикальні зміни стосовно земельних орендних відносин розпочалися лише в період так званої «перебудови» із початком здійснення радикальної економічної реформи. Почався процес відновлення оренди земель сільськогосподарського призначення, що на той час мало революційне значення. В аграрно-правовій науці відразу почали розроблятися наукові засади оренди земель. В першу чергу це було започатковано в публікаціях І.О.Іконицької.[1]

На липневому 1988 р. Пленумі ЦК КПРС підкреслювалась необхідність визначення правових засад розвитку оренди земель у сільськогосподарському виробництві[2] Це, зокрема, зумовило прийняття Закону СРСР від 26 травня 1988 р. «Про кооперацію»,[3] який закріпив можливість створення «за бажанням громадян на умовах колективного чи сімейного підряду …, а також оренди земельних ділянок і основних фондів, госпрозрахункові колективи, доходи яких формуються залежно від кінцевих результатів їх господарювання» (п.4 ст.33) та надав колгоспам чи іншим сільськогосподарським кооперативам право «за рішенням загальних зборів передавати на тривалі строки земельні угіддя на умовах орендного підряду членам кооперативу і іншим громадянам для виробництва сільськогосподарської продукції і її реалізації кооперативу чи організації споживчої кооперації по договору» (п.3 ст.37). Це було істотним нововведенням в правовому регулюванні земельних відносин.

Наступним кроком на шляху розвитку орендних відносин, стали Указ Президії Верховної Ради СРСР від 7 квітня 1989 р. «Про оренду і орендні відносини в СРСР»[4] та Постанова Ради Міністрів СРСР від 7 квітня 1989 р. «Про економічні і організаційні основи орендних відносин в СРСР»[5]. Наслідком їх прийняття стало запровадження в сільському господарстві двох форм оренди - внутрішньогосподарської і міжгосподарської, було закріплено широке коло суб’єктів, які могли бути орендодавцями земель. При цьому орендодавцями могли бути і не власники земель. Указ юридично оформив поєднання безпосереднього виробника — колективу внутрішньогосподарського підрозділу, окремих сімей і громадян, які перебувають у відносинах членства у колгоспі і трудових відносинах у

---

[1] Иконицкая И.А. Аренда земли и совершенствование земельного законодательства // Сов. государство и право.- 1989.- № 7.- С.89-95.
[2] Матеріали Пленуму Центрального комітету КПРС 29.07.1988. - К., 1988.- С.23.
[3] О кооперации: Закон СССР от 26 мая 1988 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1988. – № 22. – Ст.355.
[4] Об аренде и арендных отношениях в СССР: Указ Президии Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 г. // Известия, 1989, 9 апреля.
[5] Об экономических и организационых основах арендных отношений в СССР: Постановление Совета Министров СССР от 7 апреля 1989 г.// СП СССР. – 1989. - № 19-20.- Ст.634.

радгоспі, — з основним засобом виробництва, тобто землями. Ці суб'єкти наділялися спеціальним статусом землекористувача[1] (до цього часу землекористувачами суспільного земельного фонду сільськогосподарського призначення визнавалися тільки колгоспи і радгоспи).

Указом був збережений принцип трудового землевикористання. У ньому зазначалося, що «особам, які займаються індивідуальною трудовою діяльністю у сільському господарстві, можуть надаватися в оренду земельні ділянки, розмір яких встановлюється в порядку, визначеному законодавством союзної республіки, з урахуванням можливості їх обробітку особистою працею членів селянського господарства». Передбачався також обов'язок збереження цільового призначення земель у процесі їх використання, що було досить позитивним моментом, враховуючи, що об'єктом оренди були саме землі сільськогосподарського призначення.

Але разом з тим в Указі мали місце певні недоліки. По-перше, Указом встановлювався єдиний, незалежний від специфіки об'єкта, підхід до регулювання орендних відносин, який не міг врахувати особливості, властиві окремим видам оренди, зокрема оренді земель сільськогосподарського призначення; по-друге, не чітко визначалось коло державних органів, що могли виступати орендодавцями, у яких випадках і які об'єкти вони вправі передавати в оренду; по-третє, недостатньо диференційовано встановлювався суб'єктний склад орендарів (не проведено розмежування у правовому статусі суб'єктів внутрішньогосподарської і «зовнішньої» оренди); по-четверте, не усувалася пряма залежність орендаря від орендодавця. Ці та інші недоліки позначилися на масштабах розвитку земельних орендних відносин.

Але, незважаючи на це, прийняття даних актів було безумовним позитивним поступом (після категоричної заборони оренди земель), а тому мало революційне значення для відновлення земельних орендних відносин.

Демократичні зміни, які відбувалися в суспільстві, вимагали закріплення нових форм господарювання на законодавчому рівні. У розвиток проаналізованих нормативних актів і у зв'язку із проголошенням курсу на забезпечення плюралізму форм господарювання на землях інститут оренди земель дістав закріплення в спеціальному нормативно-правовому загальносоюзному акті - Основах Союзу ССР та союзних республік про оренду від 23 листопада 1989 р.[2]. Основи стали історично-етапним і достатньо систематизованим актом кодифікації законодавства про оренду та орендні відносини. У них було дано розгорнуте поняття оренди, названі сфера і об'єкти оренди, сторони і зміст договору оренди, викладені правила про право власності на орендоване майно і правила його

---

[1] Иконицкая И.А. Аренда земли и совершенствование земельного законодательства.- С.90-91.

[2] Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1989. - № 25.

викупу, зазначені принципи орендної плати, строки дії договору оренди, порядок і підстави його розірвання, припинення та продовження. Основи значно покращили правове регулювання орендних відносин, у тому числі земельних. Пріоритет серед інших видів оренди Основи надали оренді земель. На це вказує, зокрема, і той факт, що у ст.3 Основ даний об'єкт виділено на перше місце.

Зазначаючи деякі особливості оренди земель (наприклад, коло їх орендодавців (ст.4), питання амортизаційних відрахувань (ст.8), Основи не містили визначення поняття оренди земель, практично не вказували на її специфічні юридичні ознаки. Вони були присвячені переважно виділенню загальних (родових) ознак оренди (тобто тих, які характерні для всіх видів орендних відносин).

З прийняттям Основ законодавства Союзу РСР та союзних республік про оренду помітного злету сільського господарства не відбулось. На час видання вказаних Основ існувало недостатньо економічних умов для їх реалізації. Слід пам'ятати, що оренда – це правовий інститут, що включає в себе систематизовані правила передачі, умови і порядок використання орендарем земельних ділянок, майнових і інших об'єктів, наданих їх власником, а єдиним власником земель виступала держава, що, в свою чергу, не створювало належних умов для оренди земель сільськогосподарського призначення. Сталося так, що в умовах внутрішньогосподарської оренди (яка набула найбільшого поширення) селянин так і не відчув себе господарем на землі. Такий вид оренди був позбавлений головної функції - формування власника, а отже не розвивав відносин власності. Орендар повністю залежав від підприємства, в якому він працював, він не мав права розпоряджатися виробленою продукцією, якщо це не обумовлювалось договором. Орендодавець усе забирав за розрахунковими цінами. Єдине, що залишалось орендареві - дещо модернізована оплата за продукцію.[1] Крім того, Основи, у порівнянні із попередніми орендними актами, обмежили коло орендодавців земель лише відповідними Радами (ст.4).

Незважаючи на істотні демократичні зміни, продовжувала панувати ідеологія, яка виключала приватну власність на землю і використання найманої праці. Однак, зміни, які відбулися у галузі землекористування, зумовили потребу внесення серйозних подальших змін у земельне законодавство. 28 лютого 1990 р. були прийняті Основи земельного законодавства СРСР і союзних республік. Їх положення послужили юридичною базою для розробки земельних кодексів республік і інших актів земельного законодавства. Ст.7 Основ була спеціально присвячена оренді земель. Вона закріпила коло орендодавців, в особі відповідних Рад народних депутатів, та орендарів, якими тепер могли бути громадяни СРСР, колгоспи, радгоспи і інші державні, кооперативні, громадські підприємства, установи і організації, спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації за участю

[1] Берлач А. Організаційно-правові проблеми становлення орендних земельних відносин в Україні: історія і сучасність. - С.17.

радянських і іноземних юридичних осіб, а також іноземні держави, міжнародні організації, іноземні юридичні особи і громадяни. Це було значним кроком на шляху відродження земельних орендних відносин, суб'єкти яких могли бути як індивідуальними, так і колективними.

Відносини оренди земель в Україні, починаючи з 1991 року, регулювалися ст.8 Земельного кодексу України 1991 року, який містив лише вихідні засади оренди, зокрема визначав коло орендодавців, орендарів та строки оренди. У розвиток ст.8 Земельного кодексу України була прийнята Постанова Ради Міністрів УРСР від 10 квітня 1991 р. «Про форму договору на право тимчасового користування землею (у тому числі на умовах оренди)»[1]. З прийняттям Постанови Кабінету Міністрів України від 17 березня 1993 р. «Про форму договору на право тимчасового користування землею (у тому числі на умовах оренди)»[2] Постанова 1991 р. втратила чинність.

Але необхідно прийняти до уваги той факт, що Земельний кодекс України був прийнятий 18 грудня 1990 р., тобто в період існування виключної державної власності на землю, що не могло відобразитися і на змісті ст.8., яка, в основному, повторювала положення Основ земельного законодавства СРСР і союзних республік.

Новий етап розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення розпочався у 1992-1993 роках, коли Законом України «Про форми власності на землю» було запроваджено три форми власності на землю. Внаслідок цього були внесені суттєві зміни до земельного законодавства, зокрема прийнята нова редакція Земельного кодексу від 13 березня 1992 р.[3] Власне у цій редакції Земельного кодексу України закладені основи для розвитку класичної оренди земель, коли орендодавцем виступає власник земель. Земельний кодекс України також розширив коло суб'єктів орендних земельних відносин. Але і ця редакція Земельного кодексу України не містила необхідної регламентації механізму реалізації орендних земельних відносин. Позитивом цього Земельного кодексу України було те, що окремі його положення — ст.8 (п.6,7) окремо були присвячені оренді земель сільськогосподарського призначення, де передбачено переважне право орендарів цих земель на одержання їх у власність, за деяким винятком. Також передбачалася можливість передачі в оренду тимчасово невикористовуваних сільськогосподарських угідь, що перебувають у колективній власності колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів і сільськогосподарських акціонерних товариств. При цьому закріплювалася вимога використання цих земель згідно їх цільового призначення, тобто для сільськогосподарського використання. Це

---

[1] Про форму договору на право тимчасового користування землею (у тому числі на умовах оренди): Постанова Ради Міністрів УРСР від 10 квітня 1991 р. // ЗП Уряду УРСР. – 1991. - №4.- Ст.35.

[2] Про форму договору на право тимчасового користування землею (у тому числі на умовах оренди): Постанова Кабінету Міністрів України від 17 березня 1993 р. // ЗП Уряду України. – 1993. - №9.- Ст.168.

[3] Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 р.// Відомості Верховної Ради України. – 1992. - № 25. – Ст. 354.

підкреслювало принцип пріоритету сільськогосподарського землевикористання. Разом з тим, ст.8 Земельного кодексу України містила суттєві обмеження для передачі в оренду земельних ділянок громадянами, встановлюючи граничні строки такої оренди.

Отже, належної законодавчої бази оренди земель сільськогосподарського призначення у нас не було. У зв'язку з цим прогалини в регулюванні оренди земель були заповнені Указом Президента України від 23 квітня 1997 р. «Про оренду землі»[1], виданим на підставі п.4 розділу XV Конституції України «Перехідні положення», в якому закріплено право Президента України протягом трьох років після набуття чинності Конституцією України видавати схвалені Кабінетом Міністрів України і скріплені підписом Прем'єр-міністра України укази з економічних питань, не врегульованих законами, з одночасним поданням відповідного законопроекту до Верховної Ради України, в порядку встановленому Конституцією. Цим Указом було врегульовано ряд важливих питань: визначено коло орендодавців земельних ділянок, орендарів, можливість придбання права на оренду земельної ділянки на конкурентних засадах, передача орендованої ділянки в суборенду, визначено форми орендної плати, підстави та порядок припинення договору оренди земельної ділянки та ін. Указом надавалася можливість купівлі-продажу, дарування, спадкування, міни, застави та іншим способом відчужувати право на оренду земельної ділянки, передачі цього права як внесок до статутних фондів товариства та інших підприємств.

Поряд із позитивними моментами у вказаному Указі й ряд недоліків.

По-перше, Указом у порівнянні зі ст.8 Земельного кодексу значно було змінено коло суб'єктів земельних орендних відносин — орендарів і орендодавців, що є недопустимим, оскільки вищу юридичну силу в державі мають Конституція і закони. Інші підзаконні нормативно-правові акти не повинні їм суперечити.

По-друге, п.2 Указу встановлював: «дві або більше особи, які мають сертифікати, що посвідчують їх право на земельну частку (пай), можуть за їх бажанням здавати в оренду спільну земельну ділянку через уповноважену ними особу». При цьому Указ не пов'язував реалізацію права на оренду земельної частки (паю) із відмежуванням земельної ділянки в натурі і припиненням членських відносин. Крім того, у числі орендодавців Указ не називає власників земельних часток, а говорить лише про власників земельних ділянок (що не одне й теж саме). Власник сертифікату володіє тільки земельною долею (часткою), а не конкретною земельною ділянкою.

Крім недоліків у змісті, цей Указ, на нашу думку, має і інший істотний недолік. На час видання Указу дане економічне питання — оренда землі — вже було врегульовано ст.8 Земельного кодексу

[1] Про оренду землі: Указ Президента України від 23 квітня 1997 р.// Урядовий кур'єр. – 1997, 2 травня.

України. Указ Президента, згідно з Конституцією, міг регулювати лише питання, «не врегульовані законами».

З прийняттям Закону «Про оренду землі» Указ, згідно ч.2 п.4 Перехідних положень Конституції України, втратив чинність.

Радикальне реформування земельних відносин у незалежній Україні вимагало подальших законодавчих процесів на шляху легалізації та розвитку земельних орендних відносин. У зв'язку з цим важливе значення має прийнятий 6 жовтня 1998 р. Закон України «Про оренду землі», який встановлює розгорнуте законодавче поле у сфері набуття, реалізації та припинення права на оренду земельної ділянки. Закон запровадив низку позитивних новел у правовому регулюванні цієї галузі суспільних відносин: щодо оренди земельних часток (паїв), орендної плати, умов суборенди тощо; ввів новий понятійний апарат.

Стаття 93 ЗК України від 25 жовтня 2001 р., закріплюючи ряд основоположних засад права оренди земельної ділянки, відсилає до закону. Тобто і надалі основним регулятором земельних орендних відносин залишається Закон «Про оренду землі».

Практично важливе значення для оренди земель сільськогосподарського призначення відіграє й поточне законодавство щодо земельної реформи.

Суттєву роль у регулюванні земельних орендних відносин відіграють підзаконні нормативно-правові акти. Так, Указ Президента України від 10 листопада 1994 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва»[1] закріпив основні засади, завдання і порядок проведення земельної реформи і як спосіб її здійснення зазначив, що «кожному члену колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства надано право при виході з господарства одержати у приватну власність свою частку землі (пай) у натурі», після чого розпоряджатися на власний розсуд, зокрема, надавати в оренду (п.4). Це створило нові реальні перспективи для розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення.

Указ надав власнику частки право здійснювати практично будь-які дії щодо розпорядження нею, зокрема «право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави» (п.3), крім передачі її в оренду. І це правильно, так як власник сам в силу особливостей земельної частки (оскільки це умовна частина земель колективного сільськогосподарського підприємства не виділена в натурі) як об'єкту прав не може безпосередньо використовувати її, то він і не може передати це право іншій особі.

---

[1] Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України від 10 листопада 1994 р. // Урядовий кур'єр. – 1994, 15 лист.

Паювання земель сільськогосподарського призначення, що передані у колективну власність, становило зміст наступного етапу земельної реформи. Подальші правові умови для розвитку нового різновиду оренди земель сільськогосподарського призначення були створені Указом Президента України від 8 серпня 1995 р. «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям»[1], оскільки він дозволив членам недержавного сільськогосподарського підприємства виходити із його складу зі своїми земельними паями і використовувати їх у подальшому як повноправні власники, у тому числі передавати їх в оренду. Це сприяло розширенню кола земельних орендних відносин в сільському гоподарстві

Цей Указ створив реальні передумови для реформування аграрного сектора. У багатьох господарствах почалося широке впровадження його норм у життя, що принесли бажані результати. Внаслідок реалізації Указу із застосуванням різних форм (на основі фермерського господарства і цілісного господарського комплексу колективного сільськогосподарського підприємства, на основі поділу колективного сільськогосподарського підприємства по підрозділах на приватні фірми і їхня кооперована інтегрована діяльність) було створено нові аграрні суб'єкти, діяльність яких грунтувалася на договорах оренди земельних та майнових паїв селян.

Але очікуваного результату прийняття цих Указів не дало. Паювання земель колективної власності також не повною мірою досягло основної мети земельної реформи — перетворення членів колективних сільськогосподарських підприємств у «працівників-власників», господарів землі і майна колективного сільськогосподарського підприємства. Члени колективного сільськогосподарського підприємства, навіть після паювання його землі і майна, залишилися найманими працівниками колективного сільськогосподарського підприємства, які не мають ні землі, ні майна.[2] Однак, це було закономірним, бо як правильно вважає Т.О.Коваленко, «враховуючи правову природу земельної частки (паю) та права на земельну частку (пай), паювання земель не призводить до зміни правового режиму земельних ділянок і перетворення права колективної власності на землю сільгосппідприємства у приватну власність його членів»[3].

З прийняттям нової Конституції України колективна власність як окрема форма власності втратила свою легітимність, на практиці статус колективного сільськогосподарського підприємства як суб'єкта права колективної власності на майно та землі, за цими Указами, змінився мало.

---

[1] Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 8 серпня 1995 р.// Голос України. – 1995, 12 серпня.

[2]Кулинич П. Правові аспекти прискорення реформування аграрного сектора економіки // Право України. - 2000. - № 4. – С.27.

[3]Коваленко Т.О. Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств: Автореф.дис... канд.юрид.наук.- К., 2002.- С.13.

Проривом у цьому питанні і водночас правовою основою для розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення, зокрема її різновиду — оренди земельних часток (паїв) став Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки». Цим Указом передбачено докорінне реформування колективних сільськогосподарських підприємств на засадах приватної власності на землі та майно, як «концептуальний зміст аграрної реформи в Україні», та шляхи забезпечення цього через:

1) «Запровадження обов'язкового укладення підприємствами, установами, організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю), майнового паю з власниками цих часток з виплатою орендної плати у натуральній або грошовій формах».

У ході виконання Указу майже 6,1 млн. громадян отримали земельні паї, обсяг яких становить більше половини земельних угідь країни. На базі колективних сільськогосподарських підприємств створено більше 12 тисяч нових агроформувань ринкового типу[1].

Дане положення Указу має як позитивні, так і негативні моменти. Якщо виходити із змісту Указу Президента України від 10 листопада 1994 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва», який визначає правовий режим земельної частки (паю), в частині розуміння земельної частки як умовної частини земель колективного сільськогосподарського підприємства, місцерозташування та межі якої не визначені, а можливість розпорядження нею виникає лише після виходу члена із колективного сільськогосподарського підприємства, то дане положення Указу спрямоване на консервацію колективних сільськогосподарських підприємств, збереження їх від подрібнення.

Крім того, необхідно мати на увазі, що норма ст.3 Закону «Про оренду землі», яка визначає об'єкти оренди за договором оренди земельної ділянки, такого об'єкту як земельна частка там не згадується. При цьому виникають сумніви щодо можливості передачі в оренду земельних часток.

Крім того, дана норма Указу Президента від 3 грудня 1999 р. не є безспірною і в тому плані, що укладення договору оренди земельної ділянки, як і будь-якого іншого, можливе за наявності добровільного волевиявлення двох сторін — орендодавця та орендаря. Указ цей принцип договірних відносин порушує.

Указ також невиправдано звужує можливі форми орендної плати, у порівнянні із законом, називаючи лише натуральну і грошову форми.

---

[1]Новаковський Л., Будзилович І., Леонець В., Юрченко А. Земельна реформа в Україні продовжується … (до 10-ї річниці) // Право України. – 2001. - № 1. – С.41.

2) «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)». Ця вартість земельної частки (паю) визначена у сертифікаті на право на земельну частку (пай). Дана норма Указу гарантує мінімальний розмір орендної плати за землі, що за сучасних умов є позитивним фактором, проте, розмір плати повинен встановлюватися за добровільною згодою сторін.

3) «Збереження, по можливості, цілісності господарського використання приватними формуваннями землі та майна колишніх колективних сільськогосподарських підприємств на основі оренди земельних часток (паїв) і майнових паїв у групи власників цих часток, паїв» та «виділення єдиним масивом земельних ділянок групі власників земельних часток (паїв), яка звернулася із заявами про відведення земельних ділянок в натурі з метою спільного використання або надання в оренду цих ділянок». Дані положення є особливо актуальними. Але законодавством не визначено такого суб'єкта договору оренди - орендодавця як «група власників», таким чином залишаються неврегульованими їх взаємовідносини. Крім того, належить виробити механізм передачі земельних часток групам власників єдиним масивом, оскільки в майбутньому може виникати проблема у разі бажання одного чи кількох із співвласників вийти із своєю часткою із «групи власників». На нашу думку, вирішенню цієї проблеми сприяло б укладення договору між співвласниками, який передбачав би розподіл об'єкту (земель) між ними, прибутків та інші питання.

4) «Підтримки розвитку особистих підсобних господарств громадян та селянських (фермерських) господарств шляхом надання громадянам, яким у встановленому порядку із земель колективного сільськогсоподарського підприємства відведено земельні ділянки в натурі на основі земельної частки (паю), можливості розширювати особисті підсобні господарства без створення юридичної особи за рахунок цих ділянок, а також одержаних при виході з зазначених підприємств майнових паїв; реалізації громадянами та селянськими (фермерськими) господарствами права вільного викупу земельних ділянок, що надані їм у користування (понад норму, яка приватизується безкоштовно), за ціною не нижче визначеної в установленому порядку грошової оцінки землі…» але слід мати на увазі положення п.13 Перехідних положень ЗК України, де визначається максимальний розмір земель сільськогосподарського призначення, які можуть набуватися громадянами і юридичними особами у власність, (до 100 гектарів) на період до 1 січня 2010 року. При приєднанні земельної частки до земельної ділянки, наданої громадянинові, загальний розмір земельної ділянки може перевищувати встановлений Земельним кодексом максимальний розмір таких ділянок. Так,

хоча у Чернівецькій області на пай припадає близько 1,1 га, в Луганській – 9,5 га[1], але ситуація може ускладнитися, якщо селянин виходить з колективного сільськогосподарського підприємства разом із сім'єю, у такому випадку розмір земельної ділянки може бути дуже великий. Це, в свою чергу, зумовлює зміну правового статусу даного господарства, змінюється також основна мета особистого селянського господарства.

5) «Запровадження спрощеного порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) та майнового паю органами місцевого самоврядування». Але Законом України «Про оренду землі» визначено лише порядок реєстрації договорів оренди земельних ділянок, а не земельних часток. На виконання Указу Президента Кабінетом Міністрів України прийнята Постанова від 24 січня 2000 р. «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)»[2], якою скорочено строк державної реєстрації, зменшена кількість документів, які подаються для державної реєстрації, не передбачено вимоги нотаріального посвідчення договору.

Указом також встановлено (п.3), що правовстановлюючим документом, який засвідчує право володіти, користуватися і розпоряджатися земельною часткою є сертифікат на право на земельну частку (пай). Як правильно підкреслив П.Кулинич, «сертифікат на право на земельну частку, який видається кожному власникові частки, є правовстановлюючим документом, який засвідчує наявність у громадянина лише права розпорядження часткою. Адже власник земельної частки, в принципі, не може ні володіти, ні користуватися нею. Тому сертифікат не є і не може бути правовстановлюючим документом, який засвідчує наявність у його власника всіх прав власника землі».[3]

Згідно Указу Президента від 3 грудня 1999 р. ключовою фігурою у сільськогосподарському виробництві стає селянин, наголос робиться на приватній власності на землю. Позитивним є також створення сприятливих умов для набуття прав на землю, так, зокрема, зменшується вартість виготовлення документів для одержання державного акта на право приватної власності на землю.

Передбачено також сприятливі умови для створення різноманітних організаційно-правових форм господарювання, заснованих на приватній власності, зокрема приватних (приватно-орендних) підприємств, селянських (фермерських) господарств, господарських товариств, сільськогосподарських кооперативів та ін.

Разом з тим і це положення Указу викликає сумнів. У ч.4 ст.13 Конституції України зазначено, що «держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну

---

[1]Лавренюк Сергій. Занедбаний материк // Голос України. – 2000, 18 січня.

[2]Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю): Постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р.// Урядовий кур'єр. – 2000р., 28 січня.

[3]Кулинич Павло. Науково-практичний коментар до Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.99 р.// Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. – №2. – С.25.

спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом». Відповідає даному конституційному положенню і ст.1 Закону України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві»[1], яка надає «агропромисловим товаровиробникам право вільного вибору форм власності і напрямів трудової та господарської діяльності». Указ всупереч цим актам зобов'язує розформувати колективні сільськогосподарські підприємства, створивши на їх основі суб'єкти господарювання, засновані на приватній власності на землі та майно. Суперечить Указ і Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство», який гарантує недопустимість втручання держави у здійснення господарських функцій колективного сільськогосподарського підприємства, обмеження його прав та інтересів з боку органів державної влади й управління, гарантує рівні права колективного сільськогосподарського підприємства із державними сільськогосподарськими підприємствами, селянськими (фермерськими) господарствами, іншими суб'єктами господарювання. Необхідно зауважити, що розв'язання питань вибору найприйнятнішої для конкурентних умов господарювання організаційно-правової форми належить винятково власнику.

На жаль, не всюди на місцях оперативно і правильно була організована реалізація положень Указу. Так, у Козятинському районі Вінницької області протягом тижня на базі 30 колективних сільськогосподарських підприємств утворили 12 селянських (фермерських) господарств, наділивши їх у середньому по 6 тисяч гектарів землі,[2] що, насамперед, порушує принципи створення фермерського господарства.

Утруднюється ситуація і незадовільним станом суб'єктів сільського господарства, коли більшість сільськогосподарських підприємств перебувають на межі банкрутства. Наприклад, на Херсонщині у Цюрупинському районі, с.Виноградове, в АТ «Таврійське» під час паювання члени колективу та пенсіонери отримали сертифікати на земельну частку в розмірі 5,6 гектара. Але це підприємство заборгувало перед бюджетом, кредиторами. Відповідно, на кожен пай припадає боргу близько 7 тис. грн, понад 8 тон зерна та 500 кілограм соняшнику.[3] Указ, на жаль, ці питання не вирішує.

Однак, безперечним є те, що Указ став стимулятором процесу приватизації на селі. Після прийняття даного Указу орендні земельні відносини набули динамічного розвитку.

Серед правонаступників, які виникали на базі реорганізованого чи іншим способом реструктуризованого КСП, є приватно-орендні сільськогосподарські підприємства. Однак, в Указі від

---

[1]Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві: Закон України в ред. Від 15 травня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992.- № 32. – Ст.453.
[2] Краснодемська Зоя. З паєм — до фермера // Урядовий кур'єр. – 2000, 3 лютого.
[3] Сінько Василь. Виконуй Указ, а відповідатимеш за законом // Голос України.- 2000, 11 березня.

3 грудня 1999 р. не визначено правових засад діяльності цього суб'єкта. Частково цей недолік був усунутий Указом Президента України від 12 квітня 2000 р. «Про забезпечення економічних інтересів і соціального захисту працівників соціальної сфери села та вирішення окремих питань, що виникли в процесі проведення земельної реформи», який визначає вихідні організаційні і майнові основи діяльності приватно-орендного сільськогосподарського підприємства, зокрема:

- таке підприємство засновується на приватній власності фізичної особи, що визначає його правовий статус як приватного підприємства;
- діяльність цього підприємства здійснюється на засадах оренди земельних часток (паїв), майна. Це створює можливість для залучення до господарського використання великих земельних площ без значних капіталовкладень на їх придбання;
- у процесі діяльності зазначеного підприємства здійснюється використання найманої праці фізичних осіб на підставі трудових договорів.

Поняття приватного підприємства дається у ст.113 Господарського кодексу України, згідно з якою ним визнається підприємство, що діє на основі приватної власності одного або кількох громадян, іноземців, осіб без громадянства та його (їх) праці чи з використанням найманої праці. Приватним є також підприємство, що діє на основі приватної власності суб'єкта господарювання - юридичної особи.

Як бачимо з цього визначення, приватно-орендне сільськогосподарське підприємство відповідає цим ознакам.

Але ст.115 ГК України окремо визначає поняття орендного підприємства як підприємства, яке створене орендарем на основі оренди цілісного майнового комплексу існуючого державного або комунального підприємства чи майнового комплексу виробничого структурного підрозділу (структурної одиниці) цього підприємства з метою здійснення підприємницької діяльності.

З норми ст.115 ГК України випливає висновок про існування повної суперечності із ознаками приватно-орендного сільськогосподарського підприємства, які визначені згаданими вище Указами.

В юридичній літературі при аналізі цього суб'єкта господарювання вказується на можливість проведення розмежування між орендним підприємством та приватно-орендним сільськогосподарським підприємством як за суб'єктним складом, так і за об'єктами оренди.[1] В орендному підприємстві орендарем є трудовий колектив, а орендодавцями — Фонд державного

[1]Ващишин М.Я. Правовий статус приватно-орендного сільськогосподарського підприємства // Проблеми забезпечення законності у сфері земельних та аграрних правовідносин. Тези доповідей на наук.-практ.конференції (м.Львів, 19-20 травня 2006 р.). – Л., 2006. – С.34.

майна чи органи місцевого самоврядування, а у приватно-орендному сільськогосподарському підприємстві орендарем є саме підприємство, а орендодавцями — фізичні особи-колишні члени КСП — власники права на майновий пай та земельну частку (пай). Об'єктами оренди в приватно-орендному сільськогосподарському підприємстві, як правило, виступають земельні частки (паї) та майнові паї, а в орендному підприємстві — цілісний майновий комплекс існуючого державного чи комунального підприємства.

Спільним для обох підприємств є мета діяльності — отримання прибутку, оскільки ці підприємства є суб'єктами підприємництва. Також ці суб'єкти характеризуються перехідним характером: колектив орендарів користується переважним правом викупу майна державного чи комунального підприємства, після чого буде припинений договір оренди; аналогічно власники земельних часток (паїв) зацікавлені у переоформленні сертифікатів про право на земельну частку (пай) на Державні акти про право власності на земельну ділянку, та свідоцтв про право власності на майновий пай на відповідні документи що дасть їм можливість вільно розпоряджатися земельною ділянкою та майном, а не тільки здавати їх в оренду.

Слушною з цього приводу є думка Н.І.Титової, яка вважає, що «оренда земель сільськогосподарського призначення може бути притаманна будь-якій формі аграрного господарювання, а тому вона не може виконувати роль фактору, що визначає відокремлену і самостійну організаційну юридичну структуру. До того ж фактор оренди є тимчасовим, а отже не постійно визначальним».[1]

У процесі створення та діяльності приватно-орендних сільськогосподарських підприємств існують і інші проблеми. Так, відповідно до част.1 ст.66 ГК України майном підприємства є виробничі та невиробничі фонди, а також інші цінності, вартість яких відображається в самостійному балансі підприємства. Джерелами формування майна підприємства, зокрема, виступають грошові та матеріальні внески засновників (част.2 ст.66 ГК України). Засновниками приватно-орендних сільськогосподарських підприємств у переважній більшості є колишні голови та спеціалісти колективних сільськогосподарських підприємств, які після виходу з КСП організовують приватно-орендні сільськогосподарські підприємства. Їхній майновий внесок до статутного фонду, здебільшого, — майновий пай, не виділений з майна реформованого КСП (якщо в окремих випадках пай і виділений, то вартість його незначна). Створення нових суб'єктів відбувається, як правило, із залученням на умовах оренди землі та майна, що належали КСП та його членам. Однак поширеною є

[1]Титова Н.І. Землі сільськогосподарського призначення: поняття, особливості, склад (правові аспекти) // Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. Наук.-навч. посібник / За ред.докт.юрид.наук, проф. Н.І.Титової. – Л.: ПАІС, 2005. - С.25.

практика укладення договорів купівлі-продажу майнового паю на підставі ст.361 ГК України, постанови Кабінету Міністрів України від 27 лютого 2001 р. «Про врегулювання питань щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектора економіки», Рекомендацій щодо використання майна, яке перебуває в спільній частковій власності, затв. наказом Мінагрополітики від 9 квітня 2001 р.

За цими договорами відбувається придбання у власників права вимоги особи на витребування майна, що входить до пайового фонду КСП, в тому числі реорганізованого, відповідно до вартості, яка зазначена у свідоцтві, що посвідчує таке право (тобто права на майновий пай). Майновий пай виділити у натурі у більшості випадків не реально. В.Горевий вказує на різноманітність причин. У результаті дослідження він дійшов до висновку, що «засновники приватно-орендних підприємств не мають на сьогодні в достатній кількості відокремленого майна, тобто приватно-орендні підприємства не мають можливостей для розширеного або мінімального відтворення» [1].

Як правильно вказує В.Єрмоленко, «майнова самостійність передбачає стійке існування підприємства, яке забезпечується наявністю власного майна, достатнього для ведення розширеного або, як мінімум, простого відтворення. У нинішніх приватно-орендних підприємствах така ознака відсутня»[2].

Таким чином, аналізована норма Указу від 3 грудня 1999 р. потребує внесення змін до відповідних нормативно-правових актів, присвячених правовому статусу відповідних суб’єктів, зокрема в частині, що регулює відносини власності на землі та майно.

Оскільки реформування відносин власності на землі у процесі реструктуризації сільськогосподарських підприємств недержавної форми власності передбачає реалізацію права на земельну частку (пай) з метою набуття права приватної власності на земельну ділянку громадянами та юридичними особами, важливу роль у цьому процесі відіграє Закон України від 5 червня 2003 р. «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) ».

Підсумовуючи усе викладене та враховуючи такі тенденції у розвитку правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення, як перехід від абсолютної заборони угод із землями до поступового розширення видів дозволених угод, а також зміни у правовому регулюванні суб’єктного складу цих угод, зокрема договору оренди земель, ми можемо виділити певні **<u>етапи у нормативно-правовій регламентації оренди земель сільськогосподарського призначення</u>**.

---

[1] Горевий В. Приватно-орендні підприємства: окремі питання щодо їх легітимності // Підприємництво, господарство і право. – 2006. - № 7. – С.165-166.

[2]Єрмоленко В.М. Правове положення приватно-орендних сільськогосподарських підприємств // Підприємництво, господарство і право. – 2005. - № 1. – С.50-51.

Перший етап (1917-1921 рр.) характеризувався встановленням заборони оренди земель на нормативному рівні (Декрет про землю 1917 р.).

Для другого етапу, який історично співпадає із періодом НЕПу (1922-1927 рр..), властиве нормативно-правове закріплення права трудового землекористування у кодифікованому акті земельного законодавства — Земельному кодексі УРСР 1922 р. Законодавство цього періоду досить чітко регламентує земельні орендні відносини. Для цих відносин були характерні певні особливості, що пояснюються, по-перше, тим, що законодавством регламентувалася не звичайна оренда, а тимчасова переуступка прав на землі трудового користування, по-друге, їх тісний зв'язок із трудовими відносинами. Таким чином, законодавство про орендні земельні відносини на цьому етапі виходило з принципу земельно-трудового характеру оренди.

Третій етап (1927-1937 рр..) характеризується змінами в орендній політиці, які були спрямовані на поступове обмеження, та наступну повну ліквідацію оренди земель сільськогосподарського призначення, що відображено у законодавстві цього періоду (Постанова ЦВК і РНК СРСР від 4 червня 1937 р. «Про заборону здачі в оренду земель сільськогосподарського призначення»).

Протягом періоду з 1937 р. по 1988 р. орендні земельні відносини у сільському господарстві не були врегульовані, так як земельне та цивільне законодавство того періоду відносило оренду земель до числа заборонених угод.

На наступному етапі (1988-1990 рр..) відбувається запровадження оренди земель сільськогосподарського призначення у двох формах - внутрішньогосподарська і міжгосподарська на основі Закону СРСР від 26 травня 1988 р. «Про кооперацію» та Указу Президії Верховної Ради СРСР від 7 квітня 1989 р. «Про оренду і орендні відносини в СРСР». Ці акти послужили правовим підгрунттям для прийняття Основ законодавства СРСР і союзних республік про оренду та Основ земельного законодавства СРСР і союзних республік, які мали на меті врегулювання, зокрема, земельних орендних відносин.

Розвиток земельних орендних земельних відносин на п'ятому етапі обумовлений прийняттям Закону України «Про власність», «Про форми власності на землю», нової редакції Земельного кодексу України, якими передбачалося запровадження трьох форм власності на землю та проголошувалася рівноправність різних організаційно-правових форм господарювання незалежно від форм власності. У цей період оренда земель сільськогосподарського призначення набуває форми, при якій орендодавцями виступають власники земель або уповноважені ними органи, що відображено у Земельному кодексі України.

На сучасному етапі розвитку орендних земельних відносин прийнятий Закон України «Про оренду землі», згідно з яким орендні земельні відносини набрали значення окремого самостійного

правового інституту земельного права України. Цей етап характеризується також укладенням різновиду договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення — договору оренди земельної частки (паю) та забезпечення сприятливих умов для створення різноманітних організаційно-правових форм господарювання у аграрному секторі економіки.

§ 2. Сучасне правове регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні

Попередній аналіз дає підстави стверджувати, що оренда земель сільськогосподарського призначення перебуває зараз на стадії відродження та подальшого творчого розвитку. Йдеться про формування якісно нового правового інституту оренди земель сільськогосподарського призначення. Він характеризується не лише сукупністю однорідних правових норм, які, починаючи з 80-х років, відновили орендні відносини, але і наявністю таких норм права, які мають новелестичний характер. Зокрема, до останніх на сучасному етапі розвитку відповідного орендного законодавства відносяться правові норми ряду Указів Президента України стосовно паювання земель сільськогосподарського призначення та можливості їх оренди. Проте, основним нормативно-правовим актом, що регламентує земельні орендні відносини є Закон України «Про оренду землі», прийняття якого засвідчує відновлення та розвиток земельних орендних відносин в Україні.

Закон України «Про оренду землі» сьогодні є центральним нормативно-правовим актом цілої системи законодавства, що регулює оренду земель сільськогосподарського призначення.

Все законодавство, що становить сучасну правову базу оренди земель сільськогосподарського призначення, можна умовно поділити на такі групи:

1) загальне законодавство, на основі якого здійснюється функціонування і розвиток усіх правових інститутів;
2) галузеве (зокрема, земельне, аграрне, екологічне, цивільне та ін.) законодавство, яке закріплює певні однорідні суспільні відносини, та має на меті їх врегулювання, і поряд з цим визначає основні засади земельних орендних відносин;
3) спеціалізоване земельне законодавство про оренду земель.

До актів загального законодавства належить, насамперед, Конституція України. І хоча її положення безпосередньо не регулюють оренду земель сільськогосподарського призначення, однак вимога ст.8, яка передбачає, що «закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції і повинні відповідати їй» означає, що основоположні засади оренди земель сільськогосподарського призначення закладені саме у Конституції. Так, виходячи з того, що особливим об’єктом даних орендних відносин є земельна ділянка, важливе значення має положення ст.13, яка оголошує землю «основним національним багатством».

Орендні земельні відносини тісно пов’язані з відносинами земельної власності та з аграрною підприємницькою діяльністю. З огляду на це важливе вихідне значення для подальшої законодавчої регламентації оренди земель новим Земельним кодексом України мають ст.14 та 42 Конституції

України. Так, ст.14 Конституції гарантує право власності на землю, яке набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Ця норма впливає на визначення правового статусу та кола орендодавців земельних ділянок, оскільки ст.5 Закону «Про оренду землі» містить загальне правило про те, що «орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи України, у власності яких перебувають земельні ділянки». Ст.41 Конституції закріплює таке важливе положення: «для задоволення своїх потреб кожен громадянин може користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону». Це вказує на такий можливий об'єкт оренди як земельні ділянки, які перебувають у державній та комунальній власності.

Правову основу оренди земель становить також ст.42 Конституції України, яка закріплює право кожного громадянина «на підприємницьку діяльність, не заборонену законом», оскільки орендар переслідує мету «здійснення підприємницької та іншої діяльності» (ст.3 Закону «Про оренду землі»).

До актів загального законодавства, які є основою для регулювання земельних орендних відносин, належить також Закон України від 7 лютого 1991 р. «Про власність» та Господарський кодекс України 2004 р. Ці законодавчі акти визначають ключові поняття оренди: власник об'єкту (потенційний орендодавець), об'єкти права власності (як об'єкти оренди), зміст права власності, розкривають правомочності «володіння», «користування», «розпорядження», поняття підприємництва, суб'єктів підприємницької діяльності тощо.

Серед актів галузевого законодавства для врегулювання земельних орендних відносин особливо важливими є нормативно-правові акти земельного та аграрного законодавства.

По-перше, обов'язковою умовою виникнення та існування земельних орендних відносин є наявність об'єкту – земельної ділянки. Тому важливе значення для врегулювання цих відносин має земельне законодавство, насамперед, Земельний кодекс України. У складі земельного фонду Земельний кодекс України на першому місці виділяє «землі сільськогосподарського призначення» (п.1 ст.19). Це вказує на їх пріоритетне значення серед інших дев'яти категорій земель. На цьому наголошується і у ст.23 Земельного кодексу України, фіксуючи, що «землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання», та ряд інших.

Безпосередньо питанням оренди земель присвячена ст.93 Земельного кодексу під назвою — «Право оренди земельної ділянки». Право оренди земельної ділянки визнається одним із самостійних прав на землю поряд із правом власності та правом постійного користування земельною ділянкою. Але Земельний кодекс України 2001 року містить лише вихідні засади оренди земель. Він визначає досить широке коло орендарів (правильно ставлячи на перше місце серед всіх громадян України);

закріплює коло орендодавців (власників земель або уповноважених ними осіб); встановлює види оренди (короткострокову і довгострокову) та її договірні засади.

У главі 5 ЗК України — «Землі сільськогосподарського призначення», передбачена можливість передачі земель в оренду земель сільськогосподарського призначення (наприклад, для ведення особистого селянського господарства (ст.33), садівництва (ст.35), сінокосіння і випасання худоби (ст.34), городництва (ст.36), фермерському господарству (ст.31), державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам і організаціям (ст.24); приватним несільськогосподарським підприємствам, установам і організаціям, державним та комунальним несільськогосподарським підприємствам, установам і організаціям для ведення підсобного господарства (ст.37).

Важливе значення для оренди земель сільськогосподарського призначення має законодавство щодо плати за землі, оскільки одна з основних ознак оренди земель — платність землевикористання. Зокрема, таким актом є Закон України в редакції від 19 вересня 1996 р. «Про плату за землю», який визначає розміри та порядок плати за землю. Видається, що і відносини про плату за землю у майбутньому повинні бути врегульовані нормами Земельного кодексу.

Поширюються на оренду земель сільськогосподарського призначення нормативно-правові акти про охорону навколишнього природного середовища. Зокрема, Закон України від 25 червня 1991 р. «Про охорону навколишнього природного середовища»[1], який визначає основні засади природокористування. Так, ч.3 ст.38 Закону передбачає надання громадянам, підприємствам, установам і організаціям в оренду природних ресурсів, у тому числі земель сільськогосподарського призначення, у порядку спеціального використання. Також Закон (ст.40) визначає екологічні вимоги, з додержанням яких повинно здійснюватися використання природних ресурсів та ін.

Основним завданням аграрного законодавства є регламентація правового становища суб’єктів сільськогосподарської діяльності. Виходячи з того, що оренда земель сільськогосподарського призначення є важливою формою землевикористання різних аграрних суб’єктів, то і, відповідно, аграрне законодавство має важливе значення для правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення. Зокрема йдеться про законодавство України про сільськогосподарську кооперацію (ст.20, 22, 25 Закону України від 17 липня 1997 р. «Про сільськогосподарську кооперацію»[2], фермерське господарство (Закон України від 19 червня 2003 р.

---

[1] Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1991. - №41.- Ст.546.

[2] Про сільськогосподарську кооперацію: Закон України від 17 липня 1997 р. // Відомості Верховної Ради України.- 1997. - № 39. – Ст.261.

«Про фермерське господарство»[1]) тощо. Ці закони України явно недостатньо регулюють земельні, в тому числі і орендні, відносини, на що зверталась уже увага в юридичних публікаціях. Проте видається більш правильним детально врегулювати їх в Земельному кодексі України.

Центральне місце у системі законодавства про оренду земель сільськогосподарського призначення займає спеціальне законодавство про оренду земель, серцевиною якого є Закон України «Про оренду землі». Прийняття спеціального закону про земельні орендні відносини, як уже зазначалося, стало можливим унаслідок проведення радикальної земельної реформи. Відповідним є і значення цього закону.

По-перше, важливо підкреслити, що земельні орендні відносини врегульовано законодавчим актом вищої юридичної сили, а це, в свою чергу, вказує на їх важливе значення.

По-друге, цей закон містить спеціальні положення, які регламентують порядок укладення і виконання договору оренди земельної ділянки, істотні умови договору її оренди, нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цих договорів, права сторін, їх захист, питання орендної плати, припинення дії договору та ін.

Вперше на законодавчому рівні чітко закріплені поняття оренди земель, договору оренди земельної ділянки та ін.

Таким чином, Закон «Про оренду землі» є спеціалізованим нормативно-правовим актом вищої юридичної сили, який визначає правові, організаційні, економічні та соціальні умови оренди земель в Україні.

Прийняття даного Закону сприяє відновленню в Україні оренди земель, дає істотний поштовх до укладення договорів оренди земельної ділянки. Це має особливе значення за умов проведення аграрної реформи та реорганізації недержавних сільськогосподарських підприємств. Цей акт став етапним актом законодавчого рівня у сфері регулювання земельних орендних відносин в Україні. Попри окремі його недоліки, сам факт схвалення цього Закону свідчить про зміну ставлення держави до орендної форми землевикористання, яка в законодавстві часто ототожнювалась з тимчасовим користуванням землею (наприклад, «Договір на право тимчасового користування землею, у тому числі на умовах оренди», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17 березня 1993 р.).

З прийняттям Закону «Про оренду землі» почався новий етап відродження оренди земель сільськогосподарського призначення в умовах ринкової економіки.

У законі можна виділити низку нових положень, введених у земельне орендне законодавство:

---

[1] Відомості Верховної Ради України.-2003.- № 45.- Ст.363.

1) вперше окремо виділені такі суб'єкти як орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
2) окремий розділ Закону присвячено правам та обов'язкам сторін;
3) окремі положення Закону присвячені правовому режиму земель сільськогосподарського призначення;
4) позитивною рисою Закону є чітке визначення порядку укладення договору оренди земельної ділянки;
5) введено нове для земельного законодавства України поняття «державної реєстрації договору оренди земельної ділянки»;
6) чітко врегульовано питання зміни, припинення, розірвання і поновлення договору оренди земельної ділянки.

Закон, що регулює дані суспільні відносини, прийнятий в Україні вперше. Ряд його положень вимагають вдосконалення. Але в цілому він створив необхідну базу для розвитку земельних орендних відносин.

У розвиток Закону України «Про оренду землі» — акту спеціального законодавства на даний час розроблено ряд нормативно-правових актів, які мають на меті створити реальний механізм реалізації Закону. До таких актів можна віднести Постанову Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. «Про затвердження Типового договору оренди землі», яка розроблена на виконання ст.14 Закону.

До групи спеціального законодавства про оренду землі належить також Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в т.ч. на умовах оренди) та договорів оренди землі, затверджена наказом Держкомзему від 4 травня 1999 р., яка врегульовує технічні питання реєстрації, зберігання договорів оренди земельної ділянки.

Законодавство про оренду земель має тенденцію до подальшого розвитку, вдосконалення та узгодження з земельним, цивільним та іншими галузями законодавства. У процесі клопіткої кодифікаційної роботи повинні бути ліквідовані деякі суперечності і в самому законі «Про оренду землі», і в іншому земельному законодавстві. Закон «Про оренду землі» разом із підзаконним актами повинні стати у майбутньому правовою матерією і увійти окремим розділом до Земельного кодексу України, який повинен бути основним нормативно-правовим актом, що регламентує земельні орендні відносини.

РОЗДІЛ IV

Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення

§ 4.1. Поняття та істотні умови договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Основним документом, який регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки і орендарем, є договір оренди земельної ділянки. З огляду на специфіку орендних відносин та особливості об'єкта цих відносин, договори відіграють провідну роль у врегулюванні земельних орендних відносин. Виявляючи волю вступити у правові відносини, сторони самостійно встановлюють умови, взаємовигідні для обох. За допомогою договорів можна врахувати певні специфічні особливості відносин, що є особливо актуальним стосовно використання та охорони земель сільськогосподарського призначення.

Поняття договору оренди земельної ділянки визначається у ст.13 Закону України «Про оренду 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».

На відміну від редакції Закону 1998 р., у якій застосовувався до договору оренди земельної ділянки термін «угода» (що не було зовсім вірним, оскільки угода може бути і одностороння, а договір оренди завжди двосторонній), чинна редакція Закону вживає цілком правильно термін « „договір». Таким чином, це відповідає і положенням Цивільного кодексу України 2003 р., який запровадив нове поняття «правочин», що відповідає поняттю «угода», яке містилось у ЦК 1963 року та ст. 202 ЦК, з якої випливає що дво- чи багатосторонні правочини іменуються договорами.

Однак не правильним є вживання поняття «земля» у даному визначенні, адже предметом договору оренди є земельна ділянка як «частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» (ч.1 ст.79 ЗК) (про що мова йшла у Р.1).

Позитивом також є те, що враховані екологічні аспекти орендних земельних відносин (хоча й не у повній мірі) шляхом вказівки на обов'язок орендаря використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Між тим, у еколого-правовій науці цьому аспекту правомірно надається істотне значення. Так, звертає увагу на ці аспекти договірних земельних орендних відносин А.К.Соколова, розглядаючи договір оренди земель як «угоду, за якою орендодавець передає орендарю земельні ділянки у тимчасове користування на умовах оренди для задоволення потреб орендаря, а останній

зобов'язується використовувати орендовані земельні ділянки за цільовим призначенням з дотриманням екологічних нормативів і своєчасно вносити орендну плату».[1]

На мету використання земель за договором та його екологічні аспекти правильно звернув увагу М.В.Шульга, зазначаючи, що «за договором орендного землекористування задовольняються не будь-які потреби орендаря, а лише ті з них, які визначаються цільовим призначенням орендованої земельної ділянки. Саме використання землі повинно бути екологічно збалансованим і здійснюватися під контролем не тільки орендодавця, але і уповноважених державних органів»[2]. Однак дискусійним є іменування цього договору договором орендного землекористування, адже оренда це і є одна із форм використання земель, тобто йдеться по суті про тавтологію.

В.І.Андрейцев справедливо зазначає, що цей договір є «угодою, за якою орендодавець передає за плату на певний строк конкретні природні ресурси (їх частину), а орендар зобов'язаний тимчасово користуватися ними, сплачувати орендну плату, виконувати інші умови договору»[3]. На нашу думку, автором вдало окреслений зміст договору, правильно зазначається про обов'язок орендаря «користуватися» природними ресурсами. Але слід би було більше уваги акцентувати на екологічні аспекти даного виду землевикористання.

Г.В.Чубуков визначає договір оренди земельної ділянки «як юридично оформлену у встановленому законом порядку угоду власника з невласником земельної ділянки, майнових і інших об'єктів про тимчасове і оплатне їх використання на погоджених умовах і взаємних зобов'язаннях». Автором правильно акцентує увагу на юридичному оформленні договору, що особливо актуально у зв'язку із запровадженням у чинному законодавстві обов'язкової державної реєстрації цих договорів та встановленою вимогою закону про дотримання вимог його укладення. Але видається недостатньо чітким визначення особи так званого «невласника», правовий статус якого не знайшов чіткого розкриття.

Узагальнюючи усе сказане, можна визначити **<u>договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення</u>** *як юридично оформлений у встановленому законом порядку двосторонній правочин, за яким орендодавець передає орендарю земельну ділянку у тимчасове оплатне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки, і спрямовані на забезпечення сільськогосподарської діяльності за умови раціональності землевикористання і охорони земель як з боку орендаря, так і держави, та на інших погоджених умовах.*

---

[1] Соколова А.К. Договор аренды земельных участков// Проблеми провадження правових реформ в Україні.- Х., 1996. – 187 с. - С.83.
[2] Шульга М. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях.– С.127.
[3] Андрейцев В.І. Екологічне право. Загальна частина: Курс лекцій в схемах.- К.: Вентурі, 1996.- С.83.

Дискусійним питанням є питання про правову природу договору оренди земельної ділянки, що пояснюється, зокрема, тим, що договору оренди земельної ділянки властивий певний правовий зв'язок з договором оренди майна (який має цивільно-правовий зміст і окреме законодавче регулювання).

У юридичній літературі думки по питанню про правову природу цього договору розділились.

Одна група авторів (Ю.Г.Басін[1], В.С.Мартем'янов[2], П.Ф.Кулинич[3], А.Г.Брунь[4]) вважають, що договір оренди природних ресурсів є різновидом договору майнового найму. При цьому Ю.Г.Басін, В.С.Мартем'янов обгрунтовують це тим, що законом дозволено довгострокове користування природними ресурсами, а це є характерним для майнового найму. Однак аналіз чинного земельного законодавства України свідчить про певну спірність цього судження. Так, дійсно ст.19 Закону «Про оренду землі» передбачає довгостроковий характер договору оренди земельної ділянки — максимальний термін «не може перевищувати 50 років». Але поряд з цим із змісту ст.763 ЦК України, випливає, що за загальним правилом для найму (оренди) майна граничного строку не встановлено.

А.Г.Брунь обстоюючи позицію про те, що договір оренди земельної ділянки є цивільно-правовим, є різновидом договору майнового найму, виділяє такі його характерні риси як: 1) договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є підприємницьким договором; 2) суб'єктами договору (орендарем) можуть бути особи, які є суб'єктами підприємницької діяльності та мають досвід роботи у сільському господарстві; 3) спеціальний предмет — земельна ділянка, яка може бути використана тільки за цільовим призначенням; 4) державна реєстрація договору; 5) ефективне використання земельної ділянки є зобов'язанням орендаря. Але слід відзначити, що дані виділені ознаки вказують на переважання публічних засад у договорі оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а через це, здебільшого, і на його земельно-правовий характер.

Думка іншої групи науковців (І.Будзилович,[5] Л.Новаковський,[6] О.М.Пащенко[7], Ф.М.Раянов,[8] Г.В.Чубуков,[1] М.В.Шульга[2] та ін.) діаметрально протилежна. Вони вважають, що договір майнового

---

[1] Басин Ю.Г. Некоторые существенные особенности аренды государственного имущества // Сов. государство и право. - 1990. - № 5.- С.56

[2] Мартемьянов В.С. Хозяйственное право. Общие положения: Курс лекций: В 2 т.- М.,1994.- Т.2.-С.133.

[3] Кулинич П. Договір оренди землі // Юридична енциклопедія/ Під ред. Ю.С.Шемшученка. – 1-е вид.– К.: «Укр.енциклопедія» ім.М.П.Бажана, 1999.- Т. 2. -С.245.

[4] Брунь А.Г. Там само.- С.6.

[5] Новаковський Л., Будзилович І., Леонець В., Юрченко А. Земельна реформа в Україні продовжується … (до 10-ї річниці). – С.41.

[6] Новаковський Л., Будзилович І. Новації земельного законодавства Української РСР // Радянське право.-1991.- № 4. - С.21.

[7] Аграрное, земельное и экологическое право Украины: Учебн.пособие / Под ред. А.А.Погребного. – Харьков: Одиссей, 2000. – С.148.

[8] Раянов Ф.М. Правовая концепция аренды и практика АПК. - С.30-35.

найму опосередковує лише відносини з приводу майна, яке знаходиться у звичайному цивільному обігу. Він не використовується для опосередкування земельних відносин. М.В.Шульга при цьому правильно вказує, що земельно-правовий характер договору оренди земельної ділянки визначається «сутністю і особливостями землі як об'єкту договору». З цим важко не погодитись: адже землі не є майном у загальноцивілістичному розумінні. Як наголошує М.М.Осокін, «природні ресурси, у першу чергу, не майно, а джерело задоволення потреб суспільства»[3]. За Конституцією України, землі – основне національне природне багатство. Такого високого значення звичайне майно (окрема річ, сукупність речей) не мають.

На думку Г.В.Чубукова, цей договір відрізняється від суміжного цивільно-правового договору майнового найму окрім як суб'єктним складом, також предметом регулювання, який крім орендованої земельної ділянки включає також господарську діяльність орендаря на базі цієї ділянки. І це вірно, оскільки, на нашу думку, договір оренди земельної ділянки потрібно розглядати не лише як правовстановлюючий акт, але і як праворегулюючий. Наголошують на цьому також І.Сальман та С.Біндман[4]. Це випливає з комплексного характеру інституту оренди земель сільськогосподарського призначення, який проявляється в тому, що не дивлячись на його в принципі земельно-правову природу, він має елементи аграрно-трудових відносин.

О.І.Крассов висловив міркування, за яким договору оренди природних ресурсів властиві характеристики, взагалі не притаманні цивільно-правовому договору майнового найму.[5] На жаль, він їх не розкриває.

На особливий суб'єктний склад господарських договорів у сільському господарстві, як важливу відмінну рису, вказує А.Г.Первушин.[6] Підтвердження цієї позиції випливає з аналізу законодавства України, яке дає підстави стверджувати про особливі вимоги, яким повинні відповідати орендарі земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (про що мова йшла у Р.2).

На необхідність відмежування договорів оренди земель і договорів майнового найму та визнання договору оренди землі інститутом земельного права вказали М.С.Ліпецкер і Б.В.Єрофєєв, пояснюючи це тим, що договір оренди землі є тільки підставою конкретних земельних правовідносин

---

[1] Аграрное право: Учебник для вузов / Под ред. Г.Е.Быстрова, М.И.Козыря. - С.227.
[2] Шульга М. Правовое обеспечение отношений аренды земли // Предпринимательство, хозяйство и право. - 1997. - № 4. - С.25.
[3] Проблемы экологического, земельного права и законодательства в современных условиях (обзор выступлений учасников научно-практической конференции «Софрино-4») // Государство и право. - 1999. - № 2. –С.45.
[4] Сальман І., Біндман С. Правове регулювання орендних відносин у сільськогосподарському виробництві: питання вдосконалення // Радянське право.-1989.- № 8. - С.24.
[5] Крассов О.И. Право лесопользования в СССР / Отв. ред. О.С.Колбасов. - М.: Наука, 1990.- С.83.
[6] Первушин А.Г. Хозяйственный договор в деятельности предприятий сельского хозяйства.- М.: Юрид.лит., 1976.- С.19.

і лише у тому випадку, якщо він заснований на відповідному законодавчому чи адміністративному акті, що встановлює даний порядок виникнення вказаних в договорах конкретних земельних правовідносин, і укладений сторонами в порядку, визначеному у законі [1].

Слід також відзначити спеціалізований характер договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який зумовлений його спрямованістю на забезпечення сільськогосподарської діяльності.

Істотною умовою договору, яка також впливає на його юридичну природу, є умова про раціональність землевикористання та охорону земель, причому яка є обов'язком орендаря, не лише перед орендодавцем, але й перед державою. Включення цієї умови зумовлено особливостями об'єкту договору.

Наведені аргументи свідчать, що договору оренди земельної ділянки властивий земельно-правовий характер. Отже, категорично розглядати на даний час договір оренди земель, особливо сільськогосподарського призначення, як різновид цивільно-правового правочину безпідставно.

Тісно пов'язане з попереднім питання про розмежування сфери застосування цивільного і земельного законодавства, пріоритету того чи іншого у аналізованих відносинах. Як часто стверджується у юридичній літературі, із запровадженням приватної власності на землю і включенням її в майновий обіг земельні і цивільні правовідносини з приводу земель за своєю соціально-економічною і правовою природою стали схожі.[2] Водночас їх не можна ототожнювати. Хоч земельні відносини і є в своїй основі цивілістичними (за груповою їх належністю), але не цивільно-правовими в їх безпосередньому змісті. Вся справа – в істотній їх специфіці, зумовленій особливостями земель як об'єкту правової регламентації. Особливе значення це має для земель сільськогосподарського призначення.

Проблема співвідношення цивільного та земельного законодавства стосується правового регулювання лише певної частини земельних відносин — тільки тих, які мають цивілістичний характер. На думку Ф.Х.Адіханова, їх можна умовно поділити на три групи.

До першої групи належать відносини щодо землі як об'єкта права власності та інших речових прав. У процесі регулювання цих земельних відносин норми цивільного права визначають поняття і зміст права власності, у тому числі права власності на землю, види речових прав, межі правомочностей власника землі як майнового об'єкта та володільця інших речових прав щодо землі. Ця група земельних відносин регулюється нормами цивільного права остільки, оскільки земля

---

[1] Липецкер М.С., Ерофеев Б.В. Землепользование в городах, рабочих, дачных и курортных поселках.- М.: Госюриздат, 1959. – С.115.

[2] Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материаллы «круглого стола») / Под ред. Т.С. Бакуниной. – С.38.

виступає об'єктом речового права. Роль земельного права в регулюванні зазначених земельних відносин полягає, головним чином, у визначенні підстав виникнення і припинення прав на землю, перелік та зміст прав і обов'язків власників земельних ділянок щодо їх використання та охорони, оскільки земля в таких відносинах виступає не тільки як річ, а й як природний об'єкт.

До другої групи належать відносини, пов'язані з обігом землі як об'єкта права приватної власності. Ринковий обіг землі перебуває у спільному віданні цивільного та земельного права. Цивільне право регулює ринковий обіг тією мірою й остільки, оскільки воно регулює обіг всіх інших об'єктів, незалежно від того, які властивості вони мають. Норми цивільного права визначають загальні правила і вимоги до здійснення обігу об'єктів цивільних прав. Усі ці правила і норми регулюють і обіг земель. Але оскільки йдеться про обіг специфічного природного об'єкта, то до його обігу додатково застосовуються норми земельного права. Вони стосуються, зокрема, встановлення цільового призначення земельних ділянок та забезпечення їх цільового використання всіма суб'єктами прав на землю, встановлення кваліфікаційних ознак суб'єктів, які можуть відчужувати та набувати земельні ділянки у власність тощо.

У третю групу Ф.Х.Адіханов включає зобов'язальні відносини (купівля-продаж, іпотека, міна, спадкуваня й ін.).[1]

На думку П.Ф.Кулинича, ця класифікація повинна бути доповнена ще однією групою суспільних відносин — відносинами, об'єктами яких є земельні ділянки, на яких розташовані інші об'єкти нерухомого майна: будівлі споруди, багаторічні насадження тощо. Поєднання в одному об'єкті прав земельної та неземельної нерухомості надає йому нових якісних ознак, які, в свою чергу, зумовлюють особливості суспільних відносин щодо таких об'єктів. [2]

В Україні питання про юридичне офомлення оренди земель і будівель на них (спільне – одним договором чи роздільне) має тенденцію до наступного законодавчого закріплення. Перехід права власності на земельну ділянку разом з переходом права власності на будівлю та споруду відповідає загальним принципам цивільного законодавства та передбачено статтею 120 ЗК України, у якій визначається, що при переході права власності на будівлю і споруду, право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування — на підставі договору оренди.

Трактування даної норми земельного законодавства дещо ускладнюється через те, що намагаючись врегулювати дані складні відносини, які виникають у зв'язку з переходом права

---

[1] Адиханов Ф.Х. Земельное право России: Курс лекций.- Барнаул, 1999.- С.11-15.

[2] Кулинич П.Ф. Проблеми правового регулювання земельного ринку в аграрній сфері //Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Монографія/ Кол.авт.; За ред. В.І.Семчика.- К.: Юрид.думка, 2006.- С.170.

власності на будівлю і споруду, законодавець вживає поняття, що припускають їх неоднозначне тлумачення. Зокрема, у нормі ст.120 ЗК йдеться про перехід права власності на земельну ділянку на підставі *цивільно-правової угоди*. Це допускає двояке розуміння: 1) цивільно-правова угода як правочин, за яким відбувається перехід права власності на будівлю і споруду, і у якому би могло бути вирішено питання про перехід права власності на земельну ділянку; 2) або ж, визнання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку цивільно-правовим, і тим самим визнання необхідності укладення окремого правочину щодо переходу права власності на земельну ділянку.

Вживання у ст.120 ЗК поняття «цивільно-правова угода» дає грунтовні підстави стверджувати, що формулювання ст.120 ЗК України ясно свідчить, що земельний закон відсилає до норм цивільного законодавства. Але у ЦК України земельні відносини представлені дуже скупо (хоча ЦК України містить окрему главу 27 «Право власності на землю (земельну ділянку)», однак вона має в основному бланкетний характер). Аналіз земельного законодавства (глава 20 ЗК України) вказує саме на другий варіант вирішення питання, тобто необхідність укладення поряд із договором про перехід права власності на будівлю і споруду окремих договорів — договору про перехід права власності на земельну ділянку (купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування та інших) чи договору оренди земельної ділянки (причому цей договір визнається єдиним договором про перехід права користування земельною ділянкою до набувача будівлі, що теж не є безспірним, оскільки ЗК передбачає окремий вид права користування — право постійного користування. Надання земельної ділянки в постійне користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування (ст.123 ЗК). Таким чином, земельне законодавство передбачає окреме договірно-правове регулювання аналізованих відносин шляхом укладання відповідних договорів між власником земельної ділянки і набувачем будівлі щодо переходу прав на будівлю та споруду і щодо земельної ділянки. Тобто п.1 ст. 120 ЗК України вказує на те, що автоматичного переходу права власності на земельну ділянку, на якій розташовані передані у власність будинки та споруди не відбувається. Можливий такий вихід з подібної ситуації: перший полягає у належному оформленні передачі відповідної земельної ділянки при передачі будівель або споруд; другий — обумовити в договорі, що право власності на земельну ділянку залишається в колишнього власника, який і має сплачувати плату за землю (наприклад, якщо особа, до якої перейшло право власності на будівлю, постійним землекористувачем бути не може, а укладати договір оренди земельної ділянки або «іншу цивільно-правову угоду» не бажає). І це відповідає ст.140 ЗК України, яка визначає вичерпний перелік підстав припинення права власності на земельну ділянку і не містить положення про припинення права власності на земельну ділянку у зв’язку з відчуженням будівлі чи споруди, розташованої на ній.

Певний хаос у це питання вніс лист Державної податкової адміністрації України від 23 лютого 2004 р. № 1299-16/15-1116, у абзаці 3 пункту 3 якого міститься положення про те, що «набуття землі без набуття будівлі, яка на ній розташована, неможливо». Але у листі не вказується законодавча підстава такого категоричного положення. Це й зрозуміло, оскільки і в земельному, і в цивільному законодавстві відсутні обмеження щодо відчуження земельної ділянки без збудованої на ньому будівлі чи обов'язок набувача земельної ділянки разом з ділянкою набувати будівлю чи споруду.

Можливо, що підставою такого листа послужила ст.30 ЗК (який діяв в редакції від 13 березня 1992 р. і втратив чинність 1 січня 2002 р.), яка передбачала, що до набувача від відчужувача переходить належне йому право власності чи право користування земельною ділянкою, на якій розташовані будівлі і споруди, якщо інше не передбачено у договорі відчуження, або відповідні норми ЦК України. В імперативій формі ці відносини регулюються Цивільним кодексом України. Відмінна, від визначеної п.1 ст.120 ЗК України, позиція щодо оформлення переходу права власності на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду відтворена у ст.377 ЦК України, яка передбачає, що «до особи, яка придбала будинок, будівлю або споруду переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то у разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування».

Зі ст. 377 ЦК України випливає, що при купівлі споруди та будівлі до нового власника, якщо інше не обумовлено договором, автоматично переходить у власність частина земельної ділянки, на якій розміщені споруди і будівлі, і необхідна для їх обслуговування, незалежно від волі власника земельної ділянки і покупця будівлі.

Але, ЗК України в редакції від 13 березня 1992 р. втратив чинність, а ст.377 ЦК України, як бачимо, не містить обмежень щодо відчуження земельної ділянки без збудованої на ній будівлі.

Статті 350, 351 ЦК України до врегулювання вказаних відносин застосовуватись не можуть, бо в них мова йде про примусовий викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною потребою, і як наслідок примусове припинення права власності на житловий будинок, іншу будівлю і споруду, збудовані на такій земельній ділянці; а ст.377 ЦК України передбачає купівлю-продаж житлового будинку на основі вільного волевиявлення сторін.

Неправильність позиції висловленої у листі Державної податкової адміністрації України від 23 лютого 2004 р. підтверджується і ст.12 п.2 Закону України від 1 липня 2004 р. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», у якій передбачається відкриття розділу державного реєстру як на земельну ділянку з розташованими на ній будівлями, спорудами, так і на будівлю, споруду, їх частину — у разі якщо власники земельної ділянки та розташованих на ній будівель, споруд, їх частин не поєднуються в одній особі.

Разом з тим ЦК України намагається підпорядкувати нерухомість, розташовану на земельній ділянці, і саму земельну ділянку єдиному правовому режиму. Прихильність до даної позиції є і в науковій літературі, зокрема, на думку В.В.Носіка, роздільне регулювання майнових відносин нормами цивільного права і регулювання окремо земельних відносин — нормами земельного права, стає «перешкодою на шляху залучення інвестицій в економіку країни, соціально-економічного розвитку, не створює належних правових гарантій громадянам і юридичним особам щодо реалізації права власності на землю та розташованим на ній майновим об’єктам, перешкоджає розвиткові ринкових земельних відносин»[1].

Реалізація такого принципу, як єдність долі земельної ділянки і тісно пов’язаних із нею об’єктів, значним чином обмежує належне особі право власності на земельну ділянку і розташоване на ній нерухоме майно. Договір відчуження будівлі чи споруди не передбачає врахування особливостей земель, а присвячений, головним чином, особливостям правового режиму будівель.

Окрім того постає проблема площі земельної ділянки, перехід якої відбувається. Так, ст.121 ЗК України встановлені норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд у селах, селищах та в містах. Крім ділянки розміром, який підлягає безоплатній приватизації, особа може за необхідності додатково набути у власність земельну ділянку на інших підставах, передбачених законодавством. Отже, виходячи зі змісту норм ЦК України щодо автоматичного переходу права користування чи власності, виникає питання: що попередньому власнику земельної ділянки і будівлі робити із частиною земельної ділянки, яка залишилася. Виникають сумніви, що ця частина ділянки буде мати яку-небудь господарську цінність (як правило, площа частини земельної ділянки є досить невеликою), і буде придатна для використання за цільовим призначенням. Тобто закріплюючи таке положення у ЦК України слід було б передбачити перехід всіх прав власника чи землекористувача до нового власника будівлі на тих самих умовах, на яких земельна ділянка належала попередньому власнику будівлі, якщо інше не буде обумовлено договором.

---

[1] Право власності в Україні: Навчальний посібник / За ред. О.В.Дзери, Н.С.Кузнєцової. – С.454.

Тісно пов’язане з питанням переходу права власності на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду питання про передачу наймачеві будівлі чи споруди права користування земельною ділянкою. Так, ст. 796 ЦК України передбачає, що «одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вони знаходяться, а також право користування земельною ділянкою, яка прилягає до будівлі або споруди, у розмірі, необхідному для досягнення мети найму. У договорі найму сторони можуть визначити розмір земельної ділянки, яка передається наймачеві».

Земельне законодавство не врегульовує питання переходу прав на земельну ділянку у разі надання будівлі чи споруди у найм.

Однак, це питання має важливе значення, так як його неврегульованість призводить до виникнення земельно-податкових спорів.

Зі ст. 796 ЦК України слідує, що у даній ситуації відбувається автоматичний перехід права користування земельною ділянкою, на якій знаходяться будівлі та споруди, що передаються у найм (і це питання врегульовується договором найму будівлі чи споруди), а не окремим договором оренди земельної ділянки, як це би мало бути виходячи із аналогії норм земельного законодавства.

Не сприяє чіткості правового регулювання і формулювання ст.796 ЦК України про те, що «сторони *можуть* (а не повинні) визначити у договорі розмір земельної ділянки... »

Не дістало належного правового регулювання і питання про перехід права користування земельною ділянкою при наданні у найм будівлі чи споруди, якщо наймодавець будівлі не є власником земельної ділянки. Згідно ч.3 ст.796 ЦК України, це питання вирішується на основі презумпції, що власник земельної ділянки погоджується на надання наймачеві права користування нею, якщо інше прямо не встановлено договором наймодавця з власником земельної ділянки.

Якщо наймодавець є титульним володільцем земельної ділянки, сторони відповідно до ч.2 ст.796 ЦК України, можуть встановити розмір земельної ділянки, яка передається наймачу. Якщо ж наймодавець не має юридично ніяких прав відносно такої земельної ділянки, а виступає тільки фактичним землекористувачем (а це є практично можливим), то встановлення у договорі найму будівлі розміру земельної ділянки, яка передається наймачу, є нікчемним.

У Земельному кодексі немає жодної присвяченої цьому питанню статті.

Ймовірно, що це питання може бути вирішено наступним чином:

- якщо наймодавець є постійним користувачем земельної ділянки, то власник земельної ділянки (держава чи територіальна громада), від імені якої діють уповноважені органи, зобов’язаний укласти з наймачем договір оренди земельної ділянки;

- якщо наймодавець є орендарем земельної ділянки, то 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 (ст.8 Закону України «Про оренду землі»).

Отже, існують законодавчі колізії між загальними нормами Цивільного кодексу України та спеціальною нормою Земельного кодексу, і водночас колізія норми прийнятої пізніше (ЦК України набрав чинності 1 січня 2004 р.) щодо спеціальної норми, прийнятої швидше (ЗК України набрав чинності 1 січня 2002 р.).

Відповідає нормам земельного законодавства і роз'яснення, вміщене у Постанові № 7 Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», у якому зазначається, що при переході права власності на будівлі і споруди за цивільно-правовими угодами, укладеними після 31 грудня 2001 р. право власності на земельну ділянку чи її частину може переходити у відповідності зі ст.120 ЗК України на підставі цивільно-правових угод, а право користування — договору оренди (п.18 пп.д).

Отже, слід зазначити, що для переходу прав на земельну ділянку за договором купівлі-продажу, дарування будівлі, споруди, їх спадкуванні необхідне належне окреме договірне оформлення переходу прав на земельну ділянку і на будівлю та споруду, з тим, щоб у майбутньому уникнути судових суперечок.

Разом з тим, слід відзначити і певну непослідовність самого земельного законодавства, зокрема, п.4 ст.120, що по суті не відповідає п.1 цієї ж статті. У п.4 мова йде практично про автоматичний перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю та споруду: «при переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди». Але навіть у випадку «неавтоматичного» переходу у цій ситуації передбачається не окреме правове регулювання земельних відносин і відносин з приводу будівлі, а врегулювання земельних відносин у договорі відчуження будівлі та споруди.

У зв'язку з реалізацією норм ст.120 ЗК України виникає ряд питань. Зокрема, чи потрібно окремо сплачувати державне мито за продаж земельної ділянки та розташованої на ній будівлі при їх спільному відчуженні.

Справляння державного мита в Україні регулюється Декретом «Про державне мито». Статтею 3 цього Декрету визначено розміри ставок державного мита, а саме: за посвідчення договорів відчуження житлових будинків, квартир, кімнат, дач, садових будинків, гаражів, а також інших об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності громадянина, який здійснює таке відчуження; за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності

громадянина, який здійснює таке відчуження. Оскільки Декретом передбачено дві ставки розміру державного мита за відчуження земельних ділянок, будівель і споруд, державне мито за об'єкти відчуження повинно справлятися окремо.

З реалізацією норми про перехід права власності чи користування на земельну ділянку при переході права власності на будівлю чи споруду пов’язана найбільша кількість земельно-податкових спорів, оскільки не дістали чіткого правового регулювання питання щодо обов’язку сплати земельного податку суб’єктами, які отримали у власність земельну ділянку на підставі норм цивільного законодавства або здійснюють її фактичне використання, але не мають відповідних правовстановлюючих документів.

Органи державної податкової служби вважають, що суб’єкти зобов’язані сплачувати земельний податок з моменту переходу права на будівлю чи споруду, а також із часу початку фактичного використання земельної ділянки, якщо таке користування засвідчене будь-якими землевпорядними документами (наприклад, довідка про грошову оцінку земельної ділянки, довідка з даними державного земельного кадастру), незалежно від причин відсутності у такого суб’єкта передбачених законом правовстановлюючих документів на земельну ділянку.

Аналіз судової практики у справах щодо правомірності стягнення земельного податку з осіб, які не мають правовстановлюючих документів на земельну ділянку свідчить про підтримку судовими інстанціями такої позиції органів державної податкової служби. При цьому суди посилаються на Лист Вищого арбітражного суду України від 7 лютого 2000 р. «Про деякі питання практики вирішення спорів за участю податкових органів», роз’яснення Вищого арбітражного суду України від 27 червня 2001 р. «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов’язаних із захистом права власності на землю і землекористування», оглядовий лист Вищого господарського суду України від 16 листопада 2001 р. «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов’язаних із застосуванням земельного законодавства», де міститься висновок про те, що у разі переходу права на будівлю або споруду плата за землю справляється з дня виникнення права власності або права користування будівлями або спорудами. Слід зазначити, що ця позиція цілком відповідала ст.30 ЗК в редакції від 15 березня 1992 р., з якої випливав автоматичний перехід прав на земельну ділянку при переході права власності на будівлю. Відповідає така позиція і цивільному законодавстві, яке суперечить земельному, про що уже йшла мова. Крім того, норми які встановлюють згадані правила, не мають характеру диспозитивності, тобто застосовуються поза волею наймодавця та наймача.

Отже, зважаючи на проблеми при застосуванні даних положень, суб’єкти при укладенні правочинів про перехід права власності на житловий будинок, будівлю або споруду повинні враховувати положення ст. 120, 125 ЗК України щодо переходу права власності або права

користування на земельну ділянку (її частину), на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Нарешті, в переліку врегульованих нормами земельного законодавства суспільних вдносин, які мають яскраво виражений цивілістичний характер, слід виділити такі, які виникають при завданні збитків власникам землі та землекористувачам.[1]

Відомий цивіліст Є.О.Суханов, як прихильник регулювання земельних угод і так званих речових прав на землю у цивільному законодавстві, обгрунтовує свою позицію тим, що «цивільне право, будучи правовою галуззю, спеціально пристосованою для регулювання майнового обігу і пройшовши багатовіковий шлях розвитку, безперечно повинно включати у свій предмет регламентацію всіх товарно-грошових відносин, незалежно від їх об'єктного складу»[2], а до предмета регулювання земельного права належать встановлення видів (категорій земель, перелік земель, які можуть перебувати у приватній власності, та їх цільове призначення)[3]. Звідси слідує висновок про спільний предмет правового регулювання земельного і цивільного права.

Але основний принцип цивільного законодавства — вільне здійснення власником своїх правомочностей, недопустимість втручання у приватні справи, свободи розпорядження майном аж до його псування чи знищення, не може у повній мірі бути застосованим до земель, а особливо до земель сільськогосподарського призначення. Земельне право, на відміну від цивільного, виходить із наявності у суб'єкта землевикористання не тільки права, але і обов'язку раціонально використовувати і охороняти землі у відповідності із цільовим призначенням ділянки. Земельні ділянки повинні перерозподілятися під контролем держави, і цей перерозподіл повинен здійснюватись не за законом вартості, а переважно із врахуванням природних якостей земель, просторово-територіальним плануванням використання земель, необхідності державного контролю за вчиненням договорів із земельними ділянками. Таким чином, цивільне право грунтується на забезпеченні свободи майнових прав, а земельне — на забезпеченні раціонального використання і охорони земель «як основи життя і діяльності народів, які проживають на відповідній території»[4].

На цьому акцентує увагу також О.Є.Черноморець, зазначаючи, що «не обіг землі, не включення її у товарно-грошові відносини, що є одним із вихідних принципових положень цивільно-правового регулювання, повинні лежати в основі нормативного закріплення названого інституту, а раціональне і ефективне використання землі за її цільовим призначенням, що випливає із основних принципів

---

[1] Кулинич П.Ф. Там само. – С.171.
[2] Суханов Е.А. О проекте Федерального закона «О земле» // Вестник Московского университета. Серия 11 «Право». - 1994.-С.17.
[3] Суханов Е.А. Земля как объект гражданского права // Вестник МГУ. Серия 11. Право.- 1992.- № 5.
[4] Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материаллы «круглого стола») / Под ред. Т.С. Бакуниной. – С.37.

земельного права. Для цивільного права вказана вимога не має значення, головне для нього полягає у тому, щоб забезпечити свободу і автономію волі власників земельних ділянок. Для земельного права ця умова землекористування є одним із основних положень»[1]. Правильність даного міркування може бути підкріплена тим, що йдеться не просто про природний ресурс, а про «основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави» (ст.14 Конституції України). Дана стаття Конституції, передбачаючи посилену правову охорону земель, має яскраве екологічне забарвлення. Як правильно зауважила проф. Н.І.Титова, «землі це — не просто один з об'єктів нерухомості, а об'єкт виняткової екологічної цінності… До того ж характер і суми збитків, завданих порушенням правил раціонального використання та охорони земель, не вписуються у вузькі цивільно-правові рамки»[2]. На особливість, специфіку і економічну цінність землі, що виділяють її серед інших майнових об'єктів, вказує і Б.В.Єрофеєв. На його думку, земельні відносини є сферою земельно-правових норм і лише частково — цивільно-правових.[3]

У зв'язку з цим слушною є думка Н.І.Титової про те, що норми ЦК повинні відігравати лише субсидіарну роль у сфері правової регламентації земельних відносин.[4]

Не виключає необхідності застосування норм цивільного права до регулювання земельних відносин і О.І.Крассов, але при цьому наголошує на тому, що цивільне законодавство завжди регулювало частину земельних відносин тією мірою, якою вони не були врегульовані земельним законодавством.[5]

Ще одна причина необхідності врегулювання земельних орендних відносин саме земельним законодавством: це — різноманітність правових режимів земель різних категорій. Цивільне законодавство визначає єдині, уніфіковані правила цивільного обігу, а тому не враховує усіх цих різноманітностей. Земельне законодавство справедливо закріплює пріоритетний характер земель сільськогосподарського призначення.

П.Ф.Кулинич говорячи про необхідність визнання предметом детального регулювання у новому Земельному кодексі здійснення правомочностей власників земельних ділянок, аргументує це тим, що "право власності на землю не є абсолютним. Воно має бути обставлене певними обмеженнями та умовами в інтересах вього суспільства».[6]

---

[1] Черноморец А.Е. Об основных направлениях развития земельного права и совершенствования земельного законодательства // Вестник Московского университета. Серия 11 «Право». - 1995. - № 6. - С.44.
[2] Титова Н. До концепції нового основного земельного закону України // Право України. - 2000.- № 4. - С.72.
[3] Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник.- М., 2001.- С.15.
[4] Титова Н.І. Про співвідношення Земельного і Цивільного кодексів України // Забезпечення законності у сфері земельних правовідносин. Тези доповідей, повідомлень на міжвуз.наук.-практ.конф. молодих науковців 26 вересня 2003 р. – Львів, 2003. – С.8-9.
[5] Крассов О.И. Земельное право: Учебник.- М., 2000.- С.42.
[6] Кулинич П. Новий Земельний кодекс України: яким йому бути? // Право України. – 2000. - № 10. - С.53.

Аналогічну думку висловив Г.В.Чубуков, який зазначає, що цивільне право не має правового інструментарію для обліку розмаїтості і специфіки землі як об'єкта земельних відносин. Воно лише встановлює єдині правила цивільного обігу і власності на землю без урахування її унікальних специфічних особливостей.[1]

У Цивільному кодексі Російської Федерації міститься застереження про те, що: «земля та інші природні ресурси можуть відчужуватися або іншими способами переходити від однієї особи до іншої у тій мірі, в якій їх обіг допускається законами про землю та інші природні ресурси»[2]. Аналогічне положення міститься у ст.9 ЦК України, у якій встановлюється, що положення цього кодексу застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сферах використання природних ресурсів та охорони довкілля, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства. Як бачимо, тут цілком правильно прослідковується пріоритет встановлення меж обігу земель у земельному законодавству. Однозначна відповідь на це питання міститься у ч.1 ст.3 ЗК України, згідно якої земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Принципове значення для розмежування норм земельного і цивільного права, на думку О.О.Забєлишенського, має визнання земель «майном особливого роду, економіко-екологічною категорією»[3]. Такої ж позиції дотримується і Ю.Г.Жаріков. Розглядаючи «землю як особливий вид майна, що суттєво відрізняється від інших»[4], він прийшов до висновку про «необхідність дотримуватись пріоритету принципів земельного права, коли мова йде про регулювання земельних відносин»[5]. З цим важко не погодитись.

В результаті детального аналізу цього питання, П.Ф.Кулинич зазначає, що теоретичну дискусію про співвідношення норм цивільного і земельного законодавства в регулюванні земельних відносин можна вважати в цілому завершеною з прийняттям нового Цивільного кодексу України.[6]

Таким чином, орендні земельні відносини є предметом насамперед земельного законодавства, а цивільно-правові норми можуть застосовуватися до земельних відносин тільки в тих випадках, коли ці відносини не врегульовані земельним законодавством, тобто у субсидіарному порядку. Варто

---

[1] Чубуков Г.В. Земельная недвижимость в системе российского права// Государство и право.- 1995. - № 9.- С.8.
[2] Гражданский кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - № 32.
[3] Забелышенский А.А. Некоторые вопросы современной концепции земельного права // Вестник Московского ун-та.- Серия 11 «Право». - 1995.- № 6.- С.28.
[4] Жариков Ю.Г. Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право.- 1996.- № 2.- С.54.
[5] Жариков Ю.Г. Концепция развития земельного законодательства // Правовая реформа: концепции развития Российского законодательства: Сб. - М.,1995.– С.123, 126.
[6] Кулинич П.Ф. Проблеми правового регулювання земельного ринку в аграрній сфері //Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: Монографія - С.167.

погодитись із тими науковцями-аграрниками, зокрема, Ф.Х. Адіхановим[1], І.Будзиловичем та А.Юрченко[2], Ю.Г.Жаріковим[3], Н.І.Титовою[4], М.В.Шульгою[5], П.Ф.Кулиничем[6] та іншими, які наголошують на необхідності розглядати норми земельного законодавства як норми спеціального регулювання земельних відносин, а норми цивільного законодавства – як загальні.

Законодавче закріплення у Законі «Про оренду землі» ключових моментів оренди землі, по суті, є свідченням визнання наявності окремого правового інституту – «оренди землі», наявності специфічних ознак оренди землі, не притаманних оренді інших об'єктів.

Виходячи з того, що договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є основним документом, який опосередковує відносини між орендарем і орендодавцем, та в якому фіксується низка найістотніших аспектів, то, відповідно, особливості оренди земель сільськогосподарського призначення повинні бути відображені саме у цьому акті. Підтримуючи думку П.І.Гайдуцького, про те, що «напрям виробничої діяльності визначає зміст договору»[7], приходимо до висновку, що діяльність саме з приводу використання земель зумовлює зміст договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. А суть цієї виробничої діяльності - виробництво сільськогосподарської продукції.

Аналізуючи практику договірних відносин і нормативних актів, що їх регулюють, важливо виділити три **основні групи договірних умов** різної юридичної значимості: істотні, звичайні і випадкові (факультативні).

Істотними вважають умови, необхідні для укладення договору. Це означає, що при відсутності хоча б однієї з них, договір не вважається укладеним. І навпаки, коли всіх істотних умов дотримано, договір вступає в силу, навіть, якщо він не містить ніяких інших умов.

Згідно ст.15 Закону «Про оренду землі»до істотних умов договору оренди земельної ділянки належать:

---

[1] Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. – 2001. - № 1.

[2] Будзилович І., Юрченко А. Конституція України і деякі проблеми земельного законодавства // Право України.- 1997.- № 11

[3] Жариков Ю.Г. Земельные отношения — имущественные отношения // Вестник Московского ун-та.- Серия 11 «Право». - 1995.- № 6; Жариков Ю.Г. Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право.- 1996.- № 2.

[4] Титова Н.І. Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми// Право України.- 2004.- № 3.- С.74.

[5] Шульга М.В. Співвідношення земельно-правових та цивльно-праових прписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи// Вісник Академії правових наук України.- 2004.- № 1.- С.123.

[6] Кулинич П.Ф. Проблеми правового регулювання земельного ринку в аграрній сфері //Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні.- С.167.

[7] Гайдуцький П.І. Оренда в агрокомплексі: Запитання і відповіді.- С.74.

Об’єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки). Визначення об’єкта договору оренди має важливе значення. Помилки, пов’язані зі специфікою об’єкта оренди, полягають у тому, що деякі земельні ділянки не можуть бути об’єктами орендних правовідносин (в основному це характерно для будівництва). Так, наприклад, часто передаються в оренду під забудову землі прибережних водоохоронних зон, однак будівництво на цих землях категорично заборонено. Трапляються випадки передачі в оренду заповідних земель для цілей, несумісних із метою заповідування. В таких випадках договори оренди земельної ділянки можуть бути визнані недійсними;

Строк договору оренди (ст.19 Закону «Про оренду землі»). Закон визначає допустимий максимальний строк дії договору оренди земельної ділянки — не більше 50 років.

Окрема норма Закону присвячена визначенню строків дії договору оренди, за яким здійснюється передача в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва — «строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою».

Част.3 ст.19 визначає й строк дії договору оренди земельної ділянки при передачі в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу — з урахуванням строків початку будівництва свердловини та виробничих споруд, пов’язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або її частині.

Надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, провадиться в порядку, встановленому земельним законодавством України. Порядок надання земель для цих потреб визначається метою надрокористування, залежить від виду корисних копалин, від способу використання. Відповідно до ст.66 ЗК потребами надрокористування визначаються розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей. Їх визначають відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.

Земельні ділянки для користування надрами, крім випадків, передбачених ст. 23 Кодексу України про надра, надаються користувачам надр після оформлення в установленому порядку прав користування надрами, тобто одержання ними спеціальних дозволів (ліцензій) на користування надрами чи гірничих відводів.

Порядок надання спеціальних дозволів на користування надрами затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 2 жовтня 2003 р. N 1540.

Підприємства, установи та організації, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи, пов’язані з порушенням грунтового шару на земельних ділянках, що

використовуються ними без вилучення у власників, зобов’язані за власний кошт приводити займані земельні ділянки у стан, придатний для використання їх за цільовим призначенням. Приведення земельних ділянок у придатний стан здійснюється в процесі робіт, а при неможливості цього — не пізніше ніж у місячний строк після завершення робіт.

Власники земельних ділянок та землекористувачі, які проводять гірничодобувні, геологорозвідувальні, будівельні та інші роботи, зобов'язані отримати дозвіл на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельної ділянки, якщо це призводить до порушення поверхневого (родючого) шару ґрунту (п.3 наказу Держкомзему України від 4 січня 2005 р. «Про затвердження Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок»).

3. Орендна плата (розмір, індексація, форми платежу, строки та порядок внесення і перегляду, відповідальності за її несплату). Питання орендної плати врегульовані розділом III Закону.

Орендна плата — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди.

У ст.21 Закону «Про оренду землі» встановлено максимальний розмір орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності: річна орендна плата не може перевищувати 10 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки. У разі визначення орендаря на конкурентних засадах може бути встановлений більший розмір орендної плати. Положення старої редакції Закону «Про оренду землі» щодо мінімального розміру орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, виключено з нової редакції Закону. Це, у свою чергу, може призвести до зменшення надходжень до бюджету.

Постановою Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. «Деякі питання оренди земель» затверджено форми розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких не проведена і за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких проведена.

У випадку оренди земельної ділянки, яка знаходиться у власності громадян та юридичних осіб, розмір орендної плати законодавством взагалі не регулюється. Це дасть можливість економічно сильнішій стороні договору нав’язати свої умови іншій стороні. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 р. вніс деяке прояснення у це питання шляхом встановлення такої гарантії прав власників земельних часток, як «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)». Але на практиці зустрічалися непоодинокі випадки, коли громадяни отримували орендну плату у розмірі однієї гривні. У зв'язку з цим, в Указі Президента України від 30 травня 2001 р. «Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» передбачається у рамках реалізації Основних напрямів удосконалення порядку справляння плати за землю, а саме: удосконалення порядку визначення плати за оренду земельних ділянок, що перебувають у державній і комунальній власності, а також розроблення рекомендацій щодо визначення плати за оренду земельних ділянок, що перебувають у приватній власності.

На реалізацію Основних напрямів спрямований Указ Президента України від 13 вересня 2002 р. «Про внесення змін до статті 1 Указу Президента України від 2 лютого 2001 р. № 92 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)», яким передбачено запровадити плату за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 1,5% від 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. Станом на 1 березня 2003 р., в середньому по Україні це становить 135 грн. за 1 га.

Досить часто розмір орендної плати, визначений Указами Президента України, сприймається як єдино можливий. Наприклад, на Херсонщині після прийняття Указів Президента України, що стосувалися зміни розмірів орендної плати за земельні ділянки, земельні частки (паї), були внесені зміни до 61,5 тис. договорів (а це майже 40%). З них у 56,06 тисячі договорів розмір орендної плати складає 1,5-2%, і лише у 5,6 тисячі - 2 і більше % від номінальної грошової оцінки земельної ділянки чи паю.[1]

Але слід зауважити, що розмір орендної плати за земельні ділянки, земельні частки (паї) визначений Указами, є мінімальним, а сторони у договірному порядку самостійно визначають розмір плати, яка може бути значно більшою, від встановленої Указами.

Подекуди сторони не вказують порядок перегляду розміру орендної плати, а це у відповідності до ч. 2 ст.15 Закону є підставою для відмови у реєстрації такого договору або визнання договору недійсним.

4. **Умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду.** Ця умова є особливо значимою для оренди земель сільськогосподарського призначення. Саме цільове призначення земельної ділянки визначає вид діяльності орендаря, тобто те, з якою метою укладається договір оренди земельної ділянки. Але слід зауважити, що ця істотна умова є найпроблематичнішою, що зумовлено недостатнім правовим регулюванням цього питання на

[1] Інна Косянчук. Які дивіденди принесе „земельний капітал"?// Урядовий кур'єр.- 2003, 3 квітня.

законодавчому рівні. Це призвело і до того, що судова практика не визначилась з однозначним підходом до цієї проблеми.

Основні непорозуміння викликані тим, що закон вимагає вказувати у договорі оренди цільове призначення земельної ділянки, не даючи при цьому чіткого визначення у нормативних документах. У статтях 19, 20 ЗК України та Постанові Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 р. «Про затвердження порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян чи юридичних осіб» йдеться про «основне цільове призначення земель» (за основним цільовим призначенням проводиться поділ земельного фонду України на дев'ять категорій). Звідси слідує, що отримання окремого дозволу місцевих органів влади на зміну «конкретного (спеціального) цільового призначення земель» (в межах кожної категорії земель можлива подальша класифікація на види і підвиди в залежності від певних підстав і критеріїв[1]) у межах однієї категорії не вимагається. Але, слід зауважити, що при передачі земельної ділянки у власність чи користування у відповідних документах, які посвідчують право власності чи право користування земельною ділянкою, вказується саме спеціальне цільове призначення. Це випливає із листа Державного комітету України по земельних ресурсах від 24 квітня 1998 р. № 14-1-7/1205, який містить Український класифікатор цільового призначення земель з детальним переліком видів цільового призначення земельних ділянок по кожній з категорій земель. Органи влади, визначаючи цільове призначення земельних ділянок, яке фіксується у державних актах і договорах оренди земельних ділянок, використовують вказані у класифікаторі види цільового призначення. Таким чином, при всій абсурдності ситуації, згідно чинного законодавства укладення договору оренди земельної ділянки, у якому йтиметься про зміну функціонального призначення будівлі (наприклад, передача земельної ділянки, призначеної для будівництва і екплуатації житлового будинку в оренду для будівництва і обслуговування громадської будівлі), є земельним правопорушенням.

Визначений характер цільового використання впливає і на зміст прав та обов'язків сторін. Це законодавчо відображено у ст.24 та ст.25 Закону. Серед прав орендодавця на першому місці закріплено право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди. Невиконання сторонами цих важливих обов'язків є підставою для припинення договору оренди шляхом його розірвання (ст.32 Закону).

5. **Умови збереження стану об'єкта оренди**. Слід підкреслити, що будь-який договір оренди земельної ділянки повинен мати на меті, крім досягнення сприятливого економічного результату, забезпечення цільового і раціонального використання, також належної охорони земельної ділянки як

[1] Шульга М.В. Коментар до ст.19 // Земельний кодекс України. Коментар / За ред.А.П.Гетьмана, М.В.Шульги.- Х.: ТОВ „Одіссей", 2002.- С.45.

природного об’єкта. Ця істотна умова означає, що екологічна вимога раціональності землевикористання та охорони грунтів є характерною насамперед для оренди земель саме сільськогосподарського призначення як найбільш цінних у складі інших земель. У свою чергу це ще раз підкреслює земельно-правову юридичну природу цих орендних відносин.

6. Умови і строки передачі земельної ділянки орендарю. Згідно ст.17 Закону передача об’єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, що визначені у договорі оренди земельної ділянки, за актом приймання-передачі.

7. Умови повернення земельної ділянки орендодавцеві. Ця умова передбачає небхідність обов’язкової фіксації у договорі оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення якісної характеристики земель із визначенням їх стану та визначення способів виконання робіт, пов’язаних із покращенням цих земель, їхнім захистом від ерозії та ін. Згідно ч.3 ст.15 Закону умови щодо якісного стану земельних угідь належать до факультативних. Однак, на нашу думку, щодо земель сільськогосподарського призначення їх необхідно вважати істотними умовами;

8.**Існуючі обмеження і обтяження щодо використання земельної ділянки**. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю земельну ділянку (ст.10 Закону). До договору оренди земельної ділянки додається її кадастровий план з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів, якщо такі обмеження (обтяження) чи сервітути були встановлені до укладення договору.

9. Визначення сторони, **яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об’єкта оренди чи його частини**. Згідно ст.11 Закону «Про оренду землі» ризик випадкового знищення або пошкодження об’єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди. Ця норма відповідає загальному правилу, яке міститься у статті 323 ЦК України, згідно якої ризик випадкового знищення майна несе його власник, якщо інше не встановлено договором або законом. При цьому зважаючи на специфіку об’єкта земельних орендних відносин, його невідновлюваність, інше практично і не може бути встановлено ні законом, ні договором. Однак ч.2 ст.11 всеж допускає і інше, зокрема у випадку 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 допустила прострочення його передачі.

10.**Відповідальність сторін**.

Відповідальність — це правовий інститут, сукупність матеріальних і процесуальних норм про дозволені і підтримувані державою способи і заходи примусового і несприятливого впливу на осіб,

які ухиляються від добровільного виконання покладених на них обов'язків, договірних зобов'язань чи порушують встановлений правопорядок.[1]

Б.В.Єрофеєв виділяє поняття відповідальності у правовому і неправовому розумінні. Відповідальність у правовому розумінні передбачає обов'язкову наявність несприятливих наслідків юридичного характеру для особи, яка порушила загальнообов'язкові правила поведінки. Відповідальність у неправовому розумінні позбавлена юридичних заходів впливу і, як правило, носить характер морального навіювання особі, яка вчинила діяння, яке суперечить моральним суспільним цінностям. Ця особа піддається осуду з боку оточуючих, хоча вона і не порушила закон.[2]

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства має специфічні ознаки: порушення, за які застосовується даний вид відповідальності, завжди пов'язані із землями; порушення тільки тоді вважається земельно-правовим, якщо зв'язок із землями є безпосереднім; юридичну відповідальність за порушення земельного законодавства поділяють на традиційну (дисциплінарну, адміністративну, кримінальну, цивільну) та спеціальну (заходи правового впливу на порушників земельного законодавства, передбачені ЗК та іншими земельно-правовими актами).

Порушення, які вчиняються у галузі земельних орендних відносин входять до складу земельних правопорушень. Відповідно у разі вчинення земельних орендних правопорушень настають ті види відповідальності, які передбачені за вчинення земельних правопорушень, з урахуванням специфіки земельних орендних відносин.

Статтею 211 ЗК визначені такі **види порушень земельного законодавства**:

а) *укладення угод з порушенням земельного законодавства*. Загальні підстави і правові наслідки визнання угод недійними визначаються цивільним законодавством, зокрема, ст.215-236 ЦК України.

Відповідно до п.26 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», купівля-продаж, дарування, застава, самовільний обмін земельними ділянками землекористувачами, у тому числі орендарями, а також угоди, укладені власниками землі з порушенням встановленого для них порядку набуття чи відчуження земельних ділянок, у відповідності зі ст.210 ЗК, повинні визнаватися недійсними із застосуванням наслідків, передбачених відповідними статтями ЦК.

Недотримання загальних вимог цивільного законодавства при укладенні угод щодо земельних ділянок має своїм наслідком недійсність такого правочину. Такою може бути ситуація, коли договір купівлі-продажу земельної ділянки вчиняється з недодержанням письмової форми правочину (ст.218

---

[1] Чубуков Г.В. Понятие и виды ответственности за нарушение экологического законодательства/ Сб.: Актуальные проблемы теории права и государства и экологического права. Вып.1. - М., 2000.- С.19.
[2] Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учебник.- М., 2004. – С.405.

ЦК), або під впливом насильства (ст.231 ЦК), або у результаті зловмисної домовленості представника однієї сторони з другою стороною (ст.232 ЦК) та ін.

Спеціальні вимоги щодо порядку укладення договорів щодо земельних ділянок встановлені гл.20 ЗК.

Відповідно до част.2 ст.215 ЦК, недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). Приклад такого правочину міститься у п.15 Перехідних положень ЗК, згідно якого „угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених пп.”а” та „б” п.15 Перехідних Положень ЗК, в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)”. Для таких правочинів цивільним законодавством не вимагається визнання їх недійсними судом;

б) *самовільне зайняття земельних ділянок*. Згідно ст.1 Закону України від 19 червня 2003 р. «Про державний контроль за використанням та охороною земель», самовільне зайняття земельних ділянок – це будь-які дії особи, які свідчать про фактичне використання не наданої їй земельної ділянки чи намір використовувати земельну ділянку до встановлення її меж у натурі (на місцевості), до одержання документа, що посвідчує право на неї, та до його державної реєстрації.

Таким чином, самовільне зайняття земельної ділянки — це не засноване на законі заволодіння земельною ділянкою в порушення встановленого порядку надання, здійснюване без відведення земельної ділянки в натурі й одержання документа, що засвідчує право на земельну ділянку.[1]

Одним із способів самовільного зайняття земельної ділянки є самовільне захоплення земельної ділянки, тобто заволодіння ділянкою без дозволу органів чи осіб, уповноважених приймати рішення про надання земельної ділянки у власність чи користування. Самовільне зайняття виражається у вчиненні дій по обгородженню земельної ділянки, її освоєнню, проведенню сільськогосподарських робіт, забудові, здійсненні іншої діяльності, пов’язаної з фактичним володінням земельною ділянкою.

Однак, як свідчить практика притягнення порушників земельного законодавства до адміністративної відповідальності за самовільне зайняття земельних ділянок, кваліфікація даного правопорушення правоохоронними органами здійснюється по-різному. Так, наприклад, досить часто громадяни та юридичні особи, яким земельні ділянки надані у власність чи користування рішеннями органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, приступають до їх використання до виникнення права власності чи права користування ними (до оформлення правовстановлюючих

[1] Шемшученко Ю.С. Особливості відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки // Земельне право/ За ред.В.І.Семчика та П.Ф.Кулинича.- К.: Ін Юре, 2001.- С.254.

документів). Дані дії, згідно з вищенаведеним, є самовільним зайняттям земельної ділянки. Однак, у цьому випадку має місце використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів, а не їх самовільне зайняття**.** Саме тому при притягненні у вищезазначених випадках порушників земельного законодавства за самовільне зайняття земельних ділянок органи прокуратури вносять протести на постанови про накладення адміністративних стягнень. Зазначені постанови скасовуються також за рішеннями суду у разі їх оскарження в суд.

Це ж стосується земельних ділянок, право на які набуто на підставі міни, дарування, успадкування, інших цивільно-правових угод (у тому числі на підставі угод про купівлю-продаж майна чи земельних ділянок), якщо земельні ділянки використовуються без правовстановлюючих документів. Тобто, як і у попередньому випадку, землекористувач набув право на землю в установленому законодавством порядку і його дії не можна кваліфікувати як самовільне зайняття земельної ділянки, а за використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів Кодексом України про адміністративні правопорушення відповідальності не передбачено**.** Неврегульованість даних відносин у чинному законодавстві призводить до неоднакового трактування терміна «самовільне зайняття земельної ділянки», що часто сприяє порушенню прав громадян-землекористувачів.

У зв’язку з цим Державний комітет України по земельних ресурсах у своєму листі від 16 серпня 2006 р. № 14-17/6045 «Щодо застосування терміна «самовільне зайняття земельної ділянки» вказав, що у разі виявлення вищезазначених порушень, державний інспектор повинен діяти у такому порядку:

1) скласти акт перевірки, у якому зазначати, що земельна ділянка використовується без правовстановлюючих документів, а також вказати підстави, на основі яких набуто право на земельну ділянку (наявність рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, угоди про міну, дарування, успадкування, купівлю-продаж тощо);

2) одночасно із складанням акта видати припис особі, яка використовує земельну ділянку без правовстановлюючих документів, з вимогою припинити порушення земельного законодавства;

3) у разі невиконання припису, скласти протокол про адміністративне правопорушення за ст. 188-5 КУпАП та видати повторний припис з такою ж вимогою. За невиконання вимог припису на порушника накладається адміністративне стягнення за ст. 188-5 КУпАП;

4) після закінчення терміну, визначеного у повторно виданому приписі, державний інспектор перевіряє виконання вимог, зазначених у ньому, і складає акт перевірки (зазначає у ньому стан усунення порушення). Протокол про адміністративне правопорушення за невиконання повторного припису не складається, оскільки у ньому була зазначена аналогічна першому припису вимога

(відповідно до ст.61 Конституції України ніхто не може бути двічі притягнутий до юридичної відповідальності одного виду за одне й те саме правопорушення).

Якщо власник земельної ділянки чи землекористувач, після вжиття до нього усіх можливих санкцій, визначених Кодексом України про адміністративні правопорушення, не припинив порушення (продовжує використовувати земельну ділянку без правовстановлюючих документів), інспекційний орган направляє інформацію про виявлене порушення та вжиті до порушника заходи для відповідного реагування до: відповідної сільської, селищної чи міської ради або до відповідного органу виконавчої влади (за місцем розташування земельної ділянки); органу державної податкової служби; органу прокуратури.

Особи, які винні у самовільному зайнятті земельної ділянки, несуть адміністративну чи кримінальну відповідальність відповідно до законодавства. Це однак не звільняє винних осіб від обов’язку відшкодувати завдані збитки.

По-перше, відповідно до ч.1 ст.212 ЗК України у разі самовільного зайняття земельної ділянки застосовується такий захід впливу на порушника як «самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними». Затрати, понесені особою, що самовільно зайняла земельну ділянку (тобто затрати, що реально понесла особа, яка самовільно зайняла земельну ділянку, за весь проміжок часу, що сплив між моментом самовільного зайняття ділянки та моментом повернення її власникові), їй не відшкодовуються, адже вона не мала законного права на використання ділянки. Окільки все отримане за час самовільного зайняття земельної ділянки розцінюється як безпідставно отримане, то, відповідно, підлягає поверненню власникові землі або землекористувачу.

Відсутність рішення суду про вилучення земельної ділянки як самовільно зайнятої не є підставою для того, щоб самовільне користування могло продовжуватись і вона не могла бути надана іншій особі без згоди того, хто нею самовільно користується.

М. звернувся до суду із позовом до В. і С. про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою. У заяві позивач зазначав, що на підставі рішення виконавчого комітету міської ради від 25 жовтня 1991 р. йому було виділено земельну ділянку площею 0,06 гектара для будівництва жилого будинку. Суміжна земельна ділянка перебуває в користуванні відповідачів, які самовільно захопили також частину виділеної йому ділянки. В. відгородив цю частину ділянки огорожею і добровільно зняти її відмовляється. Посилаючись на зазначені обставини, М. просив зобов'язати відповідачів не перешкоджати йому користуватися виділеною земельною ділянкою. Вирішуючи спір, суд виходив із того, що сім'ї В. у 1970 р. було виділено під індивідуальне будівництво земельну ділянку площею

0,06 гектара, а суміжною земельною ділянкою площею 0,04 гектара з 1971 р. користувалися відповідачі, а тому вилучення її, на думку суду, мало провадитися за згодою фактичних землекористувачів, оскільки рішення суду з цього питання не було. При цьому суд узяв до уваги показання свідків і список громадян, яким рішенням міської ради від 1 квітня 1994 р. N 87 було надано земельні ділянки згідно з їхніми заявами.

Суд прийшов до висновку про те, що за відсутності судового рішення про вилучення самовільно зайнятої земельної ділянки можливе подальше самовільне користування нею.

Проте такий висновок суду не відповідає дійсним обставинам справи та вимогам закону. Відповідно до ст. 125 ЗК право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання документа, що посвідчує це право, та його державної реєстрації. У даному випадку судом не з'ясовано, яка зі сторін вправі була претендувати на користування спірною земельною ділянкою, чи були встановлені землевпорядними організаціями межі між земельними ділянками сторін у натурі та якими документами це підтверджується.

У випадках самовільного зайняття земельної ділянки здійснюється повернення її за належністю, в тому числі за рішенням суду.

По-друге, власнику земельної ділянки відшкодовуються винною особою заподіяні збитки На це звертається увага у п.12 Постанови Пленуму Верховного Суду України № 7 від 16 квітня 2004 р. «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ»: «у випадку самовільному зайняття земельної ділянки ... збитки відшкодовуються у відповідності зі ст.211,212 ЗК, ст.ст. 22, 623, 1166, 1172, 1192 ЦК особами, які їх завдали». При цьому виходячи із п.16 цієї ж постанови вказується, що у відповідності із ст.156 ЗК та ст.1166 ЦК, такі збитки відшкодовуються у повному розмірі. Розмір збитків, завданих порушеннями земельного законодавства, визначається з урахуванням затрат на відновлення родючості землі, а також доходів, які власник землі чи землекористувач міг би отримати з земельної ділянки, і які він не отримав за час приведення землі у стан, придатний для її використання за цільовим призначенням, чи до повернення самовільно зайнятої ділянки.

У відповідності зі ст.90, 95, 212 ЗК самовільно зайняті земельні ділянки повертаються їх власникам чи землекористувачам з передачею останнім незібраного врожаю без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними.

По-третє, особи, винні у самовільному зайнятті земельної ділянки, зобов’язані за власний рахунок привести земельну ділянку у стан, придатний для використання, включаючи знесення будинків, будівель і споруд (ч.2 ст.212 ЗК). Стан придатності визначається цільовим призначенням ділянки, її відповідністю проектам землеустрою та станом ділянки до самовільного зайняття. У разі

добровільного невиконання цього обов'язку по відновленню порушених прав землевласника чи землекористувача, воно провадиться примусово за рахунок правопорушника із стягненням з нього усіх понесених при цьому витрат за рішенням суду. Однак правопорушник може домовитись із власником ділянки про певний порядок приведення земельної ділянки у придатний для використання стан. Але це не поширюється на об'єкти самочинного будівництва, будівництво яких не може набути статусу правомірних лише при наявності згоди власника ділянки на їх залишення.

Самовільне зайняття земельної ділянки слід відрізняти від самочинного будівництва. Самочинне будівництво, як і самовільне зайняття земельної ділянки, вчиняється з порушенням встановленого законом порядку. Однак самовільне зайняття не має під собою ні дійсного, ні уявного права на земельну ділянку. При самовільному будівництві особа може користуватися земельною ділянкою на законних підставах, але не мати правових підстав для здійснення будівельних робіт на ній тощо.

У відповідності зі ст.376 ЦК України, житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважається самочинним будівництвом за умов: якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети; якщо будівництво здійснюється без належного дозволу або належно затвердженого проекту; якщо об'єкти збудовані або будуються з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Отже, перелік умов, за яких споруджені об'єкти вважаються самочинним будівництвом, є вичерпним.

Правовим наслідком самочинного будівництва є те, що особа, яка здійснила таке будівництво, не набуває право власності на нього. Згідно ч.2 ст.331 ЦК України момент виникнення права власності на нерухоме майно пов'язується з моментом його державної реєстрації. Тобто до реєстрації особа-забудовник вважається власником матеріалів, обладнання, які були використані в процесі будівництва. Однак, виходячи зі змісту ч.1 ст.181 ЦК України, цю конструкцію не можна розглядати як просту сукупність обладнання і матеріалів, а є саме «об'єктом, розташованим на земельній ділянці, переміщення якого є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення». Отже самочинне будівництво є нерухомою річчю, але прав на неї у забудовника не має. Незаконний забудовник виступає власником обладнання і матеріалів.

Конституція України та ст.386 ЦК України гарантує рівний захист прав усіх суб'єктів права власності. А це, в свою чергу означає, що власник земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво, чи будь-яка інша особа, що завдала шкоди такому об'єкту, зобов'язана її відшкодувати. У зв'язку з цим належного правового регулювання потребує питання про те, на підставі рішення якого органу чи особи такий об'єкт підлягає знесенню і в якому порядку. ЦК УРСР 1963 р. чітко встановлював, що господарські і побутові споруди і будівлі, збудовані громадянином без встановленого дозволу чи належним чином затвердженого проекту, чи зі значними відхиленнями від

проекту, чи з грубими порушеннями основних будівельних норм і правил, за рішенням виконавчого комітету районної, міської, районної в місті ради народних депутатів зносяться громадянином, який здійснив самочинне будівництво, чи за його рахунок. Зараз повноваженням прийняти рішення про знесення самочинно збудованого об’єкту, у відповідності з ЦК, не наділений ніякий орган, але, з іншої сторони, не встановлено, що такі об’єкти зносяться забудовником, чи за його рахунок виключно за рішенням суду. Ч.4 ст.376 ЦК України передбачає лише те, що у разі якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.

Відсутність чіткої відповіді у законодавстві на дане питання може призвести до випадків зносу об’єктів самочинного будівництва власниками чи користувачами земельних ділянок. Але тоді йтиметься про порушення положень законодавства про захист права власності і заподіяння шкоди власникам конструкції (хоч і самочинно збудованої).

Регулювання даного питання обмежується ст.376 ЦК України та Законом України від 14 жовтня 1994 р. із наст. змінами «Про відповідальність підприємств, їх об’єднань, установ і організацій за правопорушення у сфері містобудування». Цим Законом встановлена відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій всіх форм власності, які здійснюють проектування, роботи по будівництву, реконструкції, реставрації та капітальному ремонту, виготовляють будівельні матеріали, вироби і конструкції, а так само які є замовниками у будівництві або поєднують функції замовника і підрядчика, у вигляді штрафу за такі правопорушення: проведення будівельних робіт без дозволу на їх виконання або без затвердженої проектної документації; передачу проектною організацією замовнику робочої документації для будівництва, що не відповідає державним стандартам, нормам і правилам, вихідним даним на проектування об'єктів архітектури, які надані у встановленому порядку, та затвердженому проекту; виробництво, реалізацію або застосування в будівництві будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, які не відповідають державним стандартам, нормам і правилам або проектним рішенням, а так само підлягають обов'язковій сертифікації, але не пройшли її; прийняття в експлуатацію об'єктів, зведених з порушенням законодавства, а так само місцевих правил забудови населених пунктів або проектних рішень; здійснення окремих видів господарської діяльності у будівництві, що підлягають ліцензуванню відповідно до закону, без отримання у встановленому порядку ліцензії; ухилення від виконання або несвоєчасне виконання приписів інспекцій державного архітектурно-будівельного контролю; передачу проектною організацією замовнику робочої документації для реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єкта архітектури, в якій

передбачено внесення змін з порушенням вимог архітектурно-технічного паспорта зазначеного об'єкта; експлуатацію або використання будинків чи споруд після закінчення будівництва без прийняття їх державними приймальними (технічними) комісіями; затвердження містобудівної документації з порушенням встановлених державних стандартів, норм і правил, вихідних даних на проектування; недотримання регіональних або місцевих правил забудови під час планування і забудови населених пунктів, режиму використання та забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність.

Справи про правопорушення, передбачені цим Законом, розглядаються Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю в Автономній Республіці Крим, областях, районах, містах Києві та Севастополі, містах обласного значення.

Сплата штрафів не звільняє підприємство від усунення допущених порушень і відшкодування збитків, заподіяних внаслідок порушень, передбачених цим Законом.

Цих актів для регулювання проблеми самовільного будівництва явно недостатньо. Тому органи місцевого самоврядування вимушені на місцевому рівні визначати відповідні правила, які б, з однієї сторони, перешкоджали самовільному будівництву, а з іншої — надавали можливість забудовнику узаконити збудований об’єкт (у цьому випадку можна говорити про відповідність місцевих актів вимогам законодавства). Показовим у цьому плані є Порядок вирішення питань, пов’язаних із самовільним будівництвом, розроблений у Харкові, який визначає єдиною підставою для зносу такого об’єкта у порядку виконавчого провадження судове рішення. Положення цього місцевого нормативно-правового акту заслуговують на підтримку і з точки зору застосування аналогії закону, зокрема, ч.7 ст.376 ЦК, у якій йдеться про самочинне будівництво, яке має істотні відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, містить істотні порушення будівельних норм і правил. У такому випадку суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов’язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову. Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво.

Потрібним є звернення до суду для вирішення цього питання з огляду ще й на ту обставину, що «особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов’язана відшкодувати витрати, пов’язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану». Визначення цих витрат може бути об’єктивно оцінене судом;

в) *псування сільськогосподарських угідь та інших земель* (порушення природного стану земель, яке здійснюється без обгрунтованих проектних рішень, погоджених та затверджених в установленому законодавством порядку, забруднення їх хімічними, біологічними та радіоактивними речовинами, в тому числі тими, що викидаються в атмосферне повітря, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами, неочищеними стічними водами, порушення родючого шару грунту, невиконання вимог встановленого режиму використання земель, а також використання земель у спосіб, що погіршує їх природну родючість); їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами (накопичення в грунтах і грунтових водах внаслідок антропогенного впливу пестицидів і агрохімікатів, важких металів, радіонуклідів та інших речовин, вміст яких перевищує природний фон, що призводить до їх кількісних або якісних змін);

г) *розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель* — це добування корисних копалин, будівництво очисних споруд, меліоративних систем та інших об'єктів з порушеннями вимог земельного законодавства України, затвердженої документації із землеустрою, що призводять до ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, псування і забруднення земель, засмічення відходами та інших негативних процесів на тій чи іншій земельній ділянці, а також на суміжних земельних ділянках, що викликає необхідність встановлення обмежень (обтяжень) використання цих земель;

ґ) *невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням* — невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням - невикористання земельної ділянки, крім реалізації науково обгрунтованих проектних рішень, або фактичне використання земельної ділянки, яке не відповідає її цільовому призначенню, встановленому при передачі земельної ділянки у власність чи наданні в користування, в тому числі в оренду, а також недодержання режиму використання земельної ділянки або її частини в разі встановлення обмежень (обтяжень);

д) *порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання* обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням. Суб’єктом даного правопорушення може бути будь-яка особа, яка отримала земельну ділянку у тимчасове користування для проведення дослідницьких чи інших потреб;

е) *знищення межових знаків* — дії громадян, які призвели до втрати в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки, внаслідок чого виникає потреба у проведенні додаткових геодезичних робіт з їх відновлення (ст.108, 109 ЗК);

є) *приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних* про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок;

ж) *непроведення рекультивації порушених земель* — невиконання комплексу організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення грунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель відповідно до затвердженої документації із землеустрою (ст.166 ЗК);

з) *знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень* — дії громадян чи посадових осіб, які призводять до часткового або повного пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд чи захисних насаджень, погіршення їх технічного стану, внаслідок чого виникає потреба у проведенні додаткових робіт, пов'язаних із захистом земель від водної та вітрової ерозій, інших негативних процесів;

и) *невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту* — невиконання або неякісне виконання обов'язкових заходів, передбачених затвердженою відповідно до законодавства проектною документацією, щодо знімання, збереження і нанесення родючого шару грунту, що призвело до його псування чи знищення (ст.168 ЗК);

і) *самовільне відхилення від проектів землеустрою* (ст.186 ЗК);

ї) *ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них*;

й) *порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок*. Строки розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок визначаються рядом статтей ЗК, які передбачають надання земельних ділянок у власність чи постійне користування із земель державної та комунальної власності.

Суб’єктами земельних орендних правопорушень можуть бути орендодавець чи орендар.

На відміну від редакції Закону «Про оренду землі» 1998 р., у якій передбачалося, що «орендар несе цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність за порушення земельного законодавства згідно з законами України» у чинній редакції це положення знято. Норма Закону 1998 р. невиправданно звужувала як коло суб’єктів відповідальності, так і види відповідальності за земельні орендні правопорушення.

Таким чином, сьогодні можна говорити про те, що сторони (як орендар, так і орендодавець) несуть цивільну, адміністративну, кримінальну, земельно-правову відповідальність за порушення законодавства згідно з законами України. С.В.Іванова виділяє ще такі види відповідальності за земельні орендні правопорушення як дисциплінарна та матеріальна.[1] Однак, враховуючи, що ці види відповідальності настають за умови перебування особи у трудових відносинах (які оформляються

[1] Иванова С.В. Правовое регулирование аренды земель сельскохозяйственного назначения: теория и практика.- М.: Право и государство, 2005. – С.154.

трудовим договором або контрактом), спірним є застосування їх за порушення договірних земельних орендних відносин.

Отже, відповідальність за земельні правопорушення є міжгалузевим правовим інститутом.

Адміністративна відповідальність настає за винні й протиправні порушення земельного законодавства при використанні й охороні земель, які за ступенем суспільної небезпеки не потребують кримінального переслідування. Загальне поняття адміністративного правопорушення дано в ст. 9 КУпАП. Конкретні склади адміністративних екологічних правопорушень із зазначенням суб'єктів відповідальності, санкцій, правомочностей органів щодо застосування заходів адміністративної відповідальності передбачені в Кодексі України про адміністративні правопорушення (глава VII). Причому склади адміністративних правопорушень у галузі охорони природи та використання природних ресурсів конкретизовані стосовно практично кожного об'єкта природи. До правопорушень в галузі охорони і використання земель належать**:** псування і забруднення сільськогосподарських та інших земель (ст.52), порушення правил використання земель (ст.53), самовільне зайняття земельної ділянки (ст.53-1), приховування або перекручення даних земельного кадастру (ст.53-2), несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (ст.54).

Відповідно до ст.238-1 КУпАП органи по земельних ресурсах мають право розглядати справи, пов’язані з порушенням земельного законодавства, передбачені ст.52, 53, 53-1, 53-2, 54, 55 (самовільне відхилення від проектів внутрігосподарського землеустрою), 56 (знищення межових знаків), 188-5 (невиконання законних розпоряджень чи приписів посадових осіб органів, які здійснюють державний контроль у галузі охорони навколишнього природного середовища, використання природних ресурсів, радіаційної та ядерної безпеки) КУпАП.

Згідно з Порядком планування та проведення перевірок з питань здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, затв. наказом Держкомзему України від 12 грудня 2003 р., державні інспектори з використання і охорони земель Держземінспекції при виявленні земельного правопорушення з метою усунення його наслідків видають особі, яка скоїла правопорушення, припис про його усунення. Порядок оформлення, видачі та реєстрації регулюється Положенням про порядок оформлення, видачі і реєстрації приписів у разі виявлення порушень земельного законодавства, затвердженим наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 9 березня 2004 р. Термін усунення наслідків правопорушення встановлюється державним інспектором, але не більше 30 днів. У разі невиконання особою, яка допустила порушення земельного законодавства, припису протягом вказаного у ньому строку, державний інспектор складає протокол про адміністративне правопорушення і притягує порушника до адміністративної

відповідальності за ст. 188-5 КпАП. Для усунення наслідків правопорушення державний інспектор повторно видає припис про припинення правопорушення чи усунення його наслідків та встановлює строк його виконання, але не більше 30 днів. За повторної відмови виконати припис (припинити земельне правопорушення чи усунути його наслідки) державний інспектор притягує правопорушника до відповідальності за вчинене адміністративне порушення земельного законодавства. Якщо притягнута до адміністративної відповідальності особа продовжує правопорушення чи не усуває його наслідків, інспекційний орган Держкомзему інформує про це відповідний орган прокуратури, орган виконавчої влади або місцевого самоврядування для вжитя відповідних заходів правового впливу.

Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 18 травня 2004 р. N 147 затверджено Інструкцію з оформлення органами Державного комітету України по земельних ресурсах матеріалів про адміністративні правопорушення. Ця Інструкція роз'яснює порядок оформлення органами Державного комітету України по земельних ресурсах матеріалів про адміністративні правопорушення при виявленні порушень земельного законодавства, їх обліку, оскарження, контролю за виконанням та веденням діловодства у справах про адміністративні правопорушення. Вимоги Інструкції є обов'язковими для державних інспекторів з контролю за використанням та охороною земель, яким відповідно до законодавства надано право складати протоколи про адміністративні правопорушення, видавати обов'язкові для виконання вказівки (приписи), розглядати справи про адміністративні правопорушення та накладати адміністративні стягнення.

При виявленні порушення земельного законодавства державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель складає протокол про адміністративне правопорушення. Зразок протоколу затверджено наказом Держкомзему України від 12 грудня 2003 р. N 312 «Про затвердження Порядку планування та проведення перевірок з питань здійснення державного контролю за використанням та охороною земель». У протоколі зазначаються: дата і місце його складання; посада, прізвище, ім'я та по батькові особи, яка склала протокол (указати повністю, без скорочень); відомості про особу порушника (прізвище, ім'я та по батькові, рік народження (для осіб від 16 до 18 років - день та місяць народження), місце народження, сімейний стан (у тому числі кількість утриманців), розмір заробітної плати, місце проживання, місце роботи, посада (для посадових осіб); місце, час учинення і суть адміністративного правопорушення; законодавчі та нормативно-правові акти, вимоги яких порушені і які встановлюють відповідальність за вчинене правопорушення (з обов'язковим зазначенням статей (їх частин), пунктів, абзаців тощо); прізвища, ім'я та по батькові, адреси свідків і потерпілих, якщо вони є. У протоколі може зазначатися як домашня, так і службова адреса або контактний телефон, за яким їх можна викликати. Відсутність

свідків не позбавляє протокол чинності; пояснення порушника - можуть бути викладені в протоколі або на окремому аркуші з відміткою про це в протоколі. Особа, яка вчинила правопорушення, має право подати в протоколі пояснення і зауваження щодо його змісту, а також викласти мотиви своєї відмови від його підписання. У разі відмови особи, яка вчинила правопорушення, від пояснень у протоколі чи від його підписання, у ньому обов'язково робиться запис про це; інші відомості, необхідні для вирішення справи (наприклад: відомості про наявність актів обстеження земельної ділянки, відмітки про наявність документів і речей, які підтверджують правопорушення); якщо правопорушенням заподіяно шкоду земельним ресурсам шляхом їх забруднення чи засмічення, про це також зазначається у протоколі. Протокол у триденний строк направляється за належністю до органів Міністерства охорони навколишнього природного середовища; у протоколі обов'язково робиться відмітка про роз'яснення порушнику його прав, які передбачені ст. 268 КУпАП, а також про попередження його про час та місце розгляду справи про адміністративне правопорушення. У разі відмови особи, яка вчинила правопорушення, від підписання протоколу обов'язково направляється повідомлення про час і місце розгляду справи рекомендованим листом з повідомленням про вручення.

Протокол підписується особою, яка вчинила адміністративне правопорушення, та особою, яка його склала, а при наявності свідків і потерпілих протокол може бути підписаний також і цими особами. Відмова порушника від підписання протоколу та надання пояснень не припиняє провадження у справі про адміністративне правопорушення.

Розглянувши справу про адміністративне правопорушення, посадова особа виносить одну з таких постанов (ст. 284 КУпАП): про накладення адміністративного стягнення; про застосування заходів впливу, передбачених ст. 24-1 КУпАП; про закриття справи.

Якщо при розгляді справи посадова особа дійде висновку, що в порушенні є ознаки злочину, вона передає матеріали прокурору, органу досудового слідства або дізнання (ст. 253 КУпАП). При цьому виноситься постанова про закриття справи відповідно до вимог част.2 ст. 284 КУпАП, яка надсилається до вищезазначених органів разом з матеріалами справи. До органів прокуратури, органів досудового слідства чи дізнання направляються оригінали документів. У разі надсилання їх копій вони повинні бути завірені в установленому в діловодстві порядку.

Постанова оголошується негайно після закінчення розгляду справи. Копія постанови протягом трьох днів вручається або висилається особі, щодо якої її винесено (ст. 285 КпАП).

Постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути оскаржено особою, щодо якої її винесено, а також потерпілим (ст. 287 КУпАП. Скарга на постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути подана протягом десяти днів з дня винесення постанови.

У разі недотримання зазначеного строку з поважних причин цей строк за заявою особи, щодо якої винесено постанову, може бути поновлено органом (посадовою особою), правомочним розглядати скаргу (ст. 289 КУпАП).

Постанову про накладення адміністративного стягнення, яка винесена посадовою особою, може бути оскаржено у вищестоящий орган (вищестоящій посадовій особі) або в суд (ст. 288 КУпАП). Скарга на постанову про накладення адміністративного стягнення протягом трьох діб надсилається разом із справою органу (посадовій особі), правомочному її розглядати (тобто, вищестоящій посадовій особі, якій вона адресована). Подання у встановлений строк скарги зупиняє виконання постанови про накладення адміністративного стягнення до розгляду скарги. Винесення прокурором протесту зупиняє виконання постанови до його розгляду (ст. 291 КУпАП).

Згідно наказу Держкомзему України та Міністерства юстиції України від 12 квітня 2004 р. «Про взаємодію органів Держкомзему України та органів державної виконавчої служби Мін'юсту України» з метою забезпечення взаємодії органів Державного комітету України по земельних ресурсах та органів державної виконавчої служби Міністерства юстиції України при примусовому стягненні штрафів з порушників земельного законодавства за постановами про накладення адміністративних стягнень, винесеними посадовими особами органів Держкомзему України передбачено, що у разі несплати правопорушником штрафу в строк, установлений ст. 307 Кодексу України про адміністративні правопорушення, у найкоротші терміни направляти постанови про накладення адміністративних стягнень з підтвердженням щодо їх вручення боржнику для примусового виконання до відповідного органу державної виконавчої служби. Виконавчі документи оформляти з урахуванням вимог Закону України «Про виконавче провадження» та Інструкції з оформлення органами Державного комітету України по земельних ресурсах матеріалів про адміністративні правопорушення, затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 18 травня 2004 р. N 147.

Голова Республіканського комітету по земельних ресурсах Автономної Республіки Крим, начальники обласних, Київського та Севастопольського міських головних управлінь земельних ресурсів, начальник Головного управління юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, начальники обласних, Київського та Севастопольського міських управлінь юстиції з метою здійснення контролю за станом своєчасного надходження виконавчих документів до органів державної виконавчої служби та своєчасного стягнення штрафів і надходження коштів до державного бюджету запроваджують взаємні звірки з даних питань за наступною процедурою.

Районні, міські (міст обласного та районного значення) управління (відділи) земельних ресурсів до 5 липня звітного року та 5 січня наступного за звітним періодом року заповнюють акти звірення та

надсилають їх для проведення взаємної звірки до районних, міських (міст обласного значення), районних у містах відділів державної виконавчої служби відповідних управлінь юстиції.

У вказані терміни акти звірення заповнюються також і районними, міськими (міст обласного значення) відділами державної виконавчої служби відповідних управлінь юстиції та надсилаються до відповідних органів земельних ресурсів.

У разі відсутності розбіжностей відповідні органи до 10 липня звітного року та 10 січня наступного за звітним періодом року складають та підписують у двох примірниках акти звірення, копії яких надсилаються до відповідних органів Держкомзему України та регіональних управлінь юстиції згідно з підпорядкованістю.

Республіканський комітет по земельних ресурсах Автономної Республіки Крим, обласні, Київське та Севастопольське міські головні управління земельних ресурсів та Головне управління юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, обласні, Київське та Севастопольське міські управління юстиції проводять узагальнення відповідно до отриманих актів звірення територіальних органів Держкомзему України та органів державної виконавчої служби та до 15 липня звітного року і 15 січня наступного за звітним періодом року складають і підписують у двох примірниках зведені акти звірення за відповідними регіонами.

Зведені акти звірення до 20 липня звітного року та 20 січня наступного за звітним періодом року направляються до Державного комітету України по земельних ресурсах та до Департаменту державної виконавчої служби Міністерства юстиції України. До актів звірення додається аналіз стану виконання рішень із зазначенням проблемних питань, що виникають у процесі примусового стягнення штрафів та проведення взаємних звірок.

Державний комітет України по земельних ресурсах та Департамент державної виконавчої служби Міністерства юстиції України на підставі поданих відповідними регіональними органами актів звірення узагальнюють інформацію по Україні та, у разі необхідності, у межах своєї компетенції вживають відповідних заходів щодо своєчасного та повного виконання виконавчих документів.

Кримінальна відповідальність є одним із видів юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

Б.В.Єрофєев виділяє чотири групи складів земельних злочинів: які мають екологічний характер (має місце посягання на землю як елемент екосистеми), які мають економічний характер (має місце посягання на землю як господарський, майновий об’єкт), які посягають на землю як об’єкт

державного управління, пов'язані із землею (які мають безпосереднє відношення до того, що росте на землі).[1]

Кримінальним кодексом України від 5 квітня 2001 р. передбачена відповідальність за ряд таких злочинів (ст.197-1, 238-240, 247, 253, 254 КК).

Згідно ст. 68 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» застосування заходів адміністративної або кримінальної відповідальності не звільняє винних від компенсації шкоди, заподіяної забрудненням навколишнього природного середовища та погіршенням якості природних ресурсів. Законодавство України передбачає відшкодування підприємствами, установами, організаціями і громадянами збитків, заподіяних внаслідок порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища. Шкода підлягає компенсації, як правило, в повному обсязі без застосування норм зниження розміру стягнення і незалежно від збору за забруднення навколишнього природного середовища та погіршення якості природних ресурсів (ст.69 ч.1 Закону «Про охорону навколишнього природного середовища»).

Відшкодування шкоди, спричиненої земельним правопорушенням виступає як майнова відповідальність за вчинення земельного правопорушення, в результаті якого завдається майнова шкода землям, майну фізичних та юридичних осіб, життю чи здоров'ю громадян.

Підставою майнової відповідальності є, насамперед, наявність шкоди.

Однією із важливих гарантій захисту земельних, майнових та інших суб'єктивних прав власників землі й землекористувачів є відшкодування збитків, що виникли у процесі реалізації вказаними особами прав на землю. Правові підстави й порядок відшкодування збитків власникам землі й землекористувачам визначаються нормами ЗК України (зокрема, ст.97,101,146,147,152,155,156,211), а також цивільного законодавства.

За загальним правилом, встановленим ст.22 ЦК, особа, якій завдано збитків у результаті порушення її цивільного права, має право на їх відшкодування. Збитки відшкодовуються у повному обсязі, якщо договором або законом не передбачено відшкодування у меншому або більшому розмірі. ЦК передбачає і відшкодування розміру упущеної вигоди.

Разом з тим із ст.9 ЦК слідує, що норми цього Кодексу застосовуються до регулювання земельних відносин, якщо останні не врегульовані земельним законодавством. Однак формально ці відносини врегульовані ЗК, тому застосування норм ЦК у випадках заподіяння збитків власникам землі та землекористувачам є проблематичним.[2]

---

[1] Ерофеев Б.В. Там само.- С.421.
[2] Кулинич П. Компенсації при примусовому припиненні прав на землю // Юридичний журнал.- 2004.- №6. – С.42.

Аналіз норм чинного земельного законодавства України дозволяє визначити наступні види збитків, що мають бути відшкодовані в установленому законом порядку суб'єктам права приватної власності на землю, постійним землекористувачам та орендарям:

а) при вилученні земельних ділянок з користування орендарів чи постійних користувачів;

б) у разі викупу земельних ділянок у їх власників для інших фізичних чи юридичних осіб;

в) в разі викупу земельних ділянок для суспільних потреб;

г) в разі примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;

ґ) в разі правомірного тимчасового зайняття земельної ділянки для проведення розвідувальних та інших невідкладних робіт;

д) при встановленні обмежень щодо земельної ділянки;

е) внаслідок невиконання заходів щодо підвищення родючості грунтів та приведення сільськогосподарських угідь у придатний для викорситання стан;

є) що виникають із деліктних зобов'язань.[1]

Ст. 156 ЗК визначає правові підстави для відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам.

Шкода, заподіяна державі внаслідок забруднення чи засмічення земельних ділянок підлягає відшкодуванню відповідно до Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої наказом Мінекобезпеки від 27 жовтня 1997 р. № 171. Методика встановлює порядок розрахунку розмірів відшкодування шкоди, завданої державі юридичними особами та громадянами в процесі їхньої діяльності через забруднення земель хімічними речовинами, їх засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами, і поширюється на всі землі, незалежно від форм їх власності.

Методика застосовується при встановленні розмірів шкоди від забруднення земель будь-якого цільового призначення (всі землі України), що сталося внаслідок неорганізованих (непередбачених проектами, дозволами і та ін.) скидів (викидів) речовин, сполук і матеріалів, а також в аварійних ситуаціях (прорив очисних споруд, транспортних трубопроводів, ємкостей різного призначення та ін.); внаслідок порушення норм екологічної безпеки при зберіганні, транспортуванні, використанні пестицидів і агрохімікатів, токсичних речовин, виробничих і побутових відходів; самовільного захоронення (складування) промислових, побутових та інших відходів.

Застосування Методики є обов'язковим для інспекторів Державної екологічної інспекції Мінприроди України, посадових осіб спеціально уповноважених органів інших міністерств та органів виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища і використання природних

[1] Носік В. Відшкодування збитків і втрат у земельному праві України // Юридичний журнал.- 2003.- №5.- С.68.

ресурсів. Методика не поширюється на визначення розмірів шкоди, яка завдана земельним ресурсам внаслідок їх радіоактивного і бактеріального забруднення.

Факти забруднення земель встановлюються інспекторами Державної екологічної інспекції Міністерства охорони навколишнього природного середовища України, посадовими особами спеціально уповноважених органів інших міністерств та органів виконавчої влади, яким надані права державних інспекторів, і оформляються протоколом про порушення законодавства з охорони навколишнього природного середовища та актом.

Землі вважаються забрудненими, якщо в їх складі виявлені кількісні або якісні зміни, що сталися в результаті господарської діяльності та інших антропогенних навантажень. При цьому зміни можуть бути зумовлені не тільки появою в зоні аерації нових речовин, яких раніше не було, а й збільшенням вмісту речовин, що характерні для складу незабрудненого грунту або у порівнянні з даними агрохімічного паспорта для земель сільськогосподарського призначення.

Визначення обсягу забруднення земельних ресурсів у кожному випадку є самостійним завданням через різноманітність геоморфологічних, геологічних та гідрологічних умов, обмеженість інформації про них на конкретних ділянках.

За наявності інформації про кількість забруднюючої речовини, яка проникла у певний шар землі чи засмітила її поверхню, визначають на місці площу, глибину проникнення та обсяги забруднення.

У випадках складних ситуацій, коли обсяг забруднення не визначено, спеціалізовані організації виконують інженерно-екологічні вишукування. Технічне завдання для виконання вишукувальних робіт (видає організація, яка замовляє роботу) та програма їх виконання (складається виконавцем робіт) підлягають погодженню з відповідними територіальними органами Мінекобезпеки України.

За наявності декількох винуватців забруднення земель відповідальність несе кожен з них пропорційно до завданої державі шкоди.

Відповідальність за порушення законодавства про охорону земельних ресурсів не настає, якщо шкода була зумовлена стихійними природними явищами (землетруси, повені, бурі, селі, зсуви, карсти тощо).

Відшкодування шкоди державі за забруднення земель не звільняє порушника від необхідності здійснення заходів для локалізації осередка забруднення та ліквідації його наслідків в найкоротший строк.

При одночасному забрудненні земель кількома забруднюючими речовинами загальний розмір відшкодування шкоди визначається як сума втрат від кожної забруднюючої речовини. Розрахунок розміру шкоди за забруднення інших природних ресурсів (надра, води, рослинний світ тощо) проводиться окремо щодо кожного з них.

Розмір шкоди обчислюється відповідними підрозділами державної екологічної інспекції на основі протоколу та інших матеріалів, що підтверджують факт забруднення земельних ресурсів, в 10-денний строк із дня виявлення забруднення. Здійснення природоохоронних заходів економічно доцільне за умови, коли витрати не перевищують половини грошової оцінки земельних ресурсів; в протилежних випадках - їх доцільно консервувати.

Част. 1 ст. 157 ЗК визначає коло суб'єктів, які зобов'язані відшкодувати збитки власникам землі і землекористувачам. До них належать — органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи. Причому по відношенню до земельної ділянки вони можуть виступати як такі, що використовують земельні ділянки, або як такі, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів чи 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. Тобто коло цих суб'єктів включає заподіювачів як неправомірної шкоди (зокрема, завданої погіршенням якості земель чи ін.), так і правомірної (викуп земельної ділянки для суспільних потреб тощо).

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. (із змінами від 14 січня 2004 р.). Згідно п.2 цього Порядку 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 санітарно-епідеміологічних і природоохоронних органів.

Результати роботи комісій оформляються відповідними актами, що затверджуються органами, які створили ці комісії.

Відшкодуванню підлягають: вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво; вартість плодоягідних та інших багаторічних насаджень; вартість лісових і деревно-чагарникових насаджень; вартість водних джерел (колодязів,

ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд; 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; інші збитки власників замелі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неодержані доходи (це доход, який міг би одержати власник землі, землекористувач, у тому числі орендар, із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу) або тимчасового зайняття, обмеження прав, погіршення якості землі або приведення її у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян), якщо вони обгрунтовані).

Порядок визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень — будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва затверджено наказом Фонду державного майна України, Державним комітетом України з питань житлово-комунального господарства від 23 грудня 2005 р. № 2929/227.

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.

При тимчасовому зайнятті земельних ділянок для розвідувальних робіт збитки визначаються за угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами й організаціями - замовниками розвідувальних робіт з обумовленням розмірів збитків і порядку їх відшкодування в договорі. При недосягненні згоди розміри збитків визначаються комісіями, створюваними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад.

Ст. 207 ЗК передбачає, що незалежно від відшкодування збитків повинні бути відшкодовані втрати. Правовий інститут відшкодування втрат передбачений законодавством лише стосовно земель

сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, і основним призначенням його є забезпечення раціонального використання і охорони цих земель, а також компенсація суспільству негативних наслідків соціально-економічного та екологічного характеру внаслідок скорочення площ використовуваних земель та пов'язаних з цим втрат у навколишньому природному середовищі. Втрати передбачають негативні наслідки, в першу чергу, для всього земельного фонду України, а також для власників земельних ділянок та землекористувачів.

Аналіз ст. 207 ЗК дозволяє визначити поняття втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва. До них належать: а) втрати сільськогосподарських угідь (рілля, сіножаті, багаторічні насадження, пасовища та перелоги); б) втрати лісових земель та чагарників (ЗК користується лише поняттям землі лісогосподарського призначення. Беручи до уваги, що землі лісогосподарського призначення поділяються на лісові та нелісові, то об'єктом правовідносин, які виникають у зв'язку із відшкодуванням втрат є лише частина цих земель, а саме лісові землі, тобто землі, на яких розташовані лісові ділянки (ділянки лісового фонду України з визначеними межами, виділені відповідно до Лісового кодексу України для ведення лісового господарства та використання лісових ресурсів без вилучення її у землекористувача або власника землі (ст.1,5 ЛК); в) втрати, завдані обмеженням у землекористуванні; г) втрати, завдані погіршенням земель.

Підставами відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва виступають:

по-перше, неможливість використання за цільовим призначенням, як основного засобу виробництва у сільському та лісовому господарстві, сільськогосподарських угідь, лісових земель та ділянок під чагарниками, у зв'язку із їх вилученням (викупом) для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом (це вилучення може відбуватися переважно з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб у порядку, передбаченому ст.ст.146-151 ЗК). При цьому важливо зазначити, що у даному разі не йдеться про правопорушення, а отже відшкодування втрат не має характеру юридичної санкції[1];

по-друге, неможливість використання даних земель у повному обсязі внаслідок обмежень прав власників земельних ділянок та землекористувачів, відповідно до гл.18 ЗК;

по-третє, неможливість використання вказаних земель за цільовим призначенням в результаті погіршення якості угідь, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави;

---

[1] Титова Н.І. Відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва // Земельне право України: Підручник/ За ред. М.В.Шульги.- К.: Юрінком Інтер. – 2004. – С.277.

по-четверте, неможливість використання у зв’язку із виключенням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон, відповідно до ст.112-115 ЗК.

Таким чином, втрати відшкодовуються як за правомірні дії, так і за правопорушення земельно-екологічного характеру.

Втрати відшкодовуються тими особами (фізичними і юридичними), на користь яких здійснено вилучення чи викуп земель, встановлено обмеження землекористування, охоронні та захисні зони.

Відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських і лісових угідь для цілей, не пов'язаних із веденням сільського і лісового господарства, провадиться юридичними і фізичними особами в двомісячний термін після затвердження в установленому порядку проекту відведення їм земельних ділянок, а у випадках поетапного освоєння відведених угідь для добування корисних копалин відкритим способом - у міру їх фактичного надання.

Постановою Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. «Про практику затосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» (п.13) чітко визначено коло суб’єктів, яким відшкодовуються втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, зокрема: Уряд Автономної Республіки Крим, обласні, Київська і Севастопольська міські, сільські, селищні, міські ради.

Розміри втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, визначаються за нормативами згідно з додатком, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 р. із змінами від 11 грудня 1999 р. та 14 квітня 2004 р.

Розміри втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, визначаються комісіями, створеними Київською і Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад.

Відсутність у договорі оренди земельної ділянки однієї з істотних умов, передбачених ст.15 Закону України «Про оренду землі» є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

Як правило, заінтересована сторона вимагає визнання договору оренди земельної ділянки недійсним, однак законодавство України передбачає й інші способи захисту порушених прав і

інтересів сторін. Так, суд може зобов'язати сторони внести відповідні зміни у договір оренди і тим самим уникнути визнання договору недійсним.

У випадку, якщо однією із сторін договору оренди земельної ділянки виступає орган місцевого самоврядування чи державна адміністрація, визнання договору оренди недійсним не обов'язково веде до недійсності рішення цих органів про передачу земельної ділянки в оренду. Сторони або вносять відповідні зміни до укладеного договору оренди земельної ділянки або укладають новий договір на підставі того ж рішення (яке відповідає вимогам законодавства), якщо це можливо.

З метою забезпечення раціонального використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення до істотних умов договору потрібно віднести і наступні:

- *суб'єкт договору* (найменування, вид діяльності (це особливо стосується орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва);

- *необхідність укладення договору на якнайбільший термін*, з тим, щоб сприяти стабільному використанню земель, заохоченню орендарів до покращення якості грунтів, їх родючості тощо (але насамперед це вирішують сторони договору). Як показує аналіз практики, договори оренди земельних ділянок, які перебувають у комунальній власності укладаються, як правило, на 1 рік. При цьому орендар змушений переукладаючи кожного року договір оплачувати витрати за виготовлення технічної документації, що тягне для нього зайві витрати і часу, і грошей, крім того невпевненість у можливості господарювати на землі на наступний рік.

Наступна група умов договору оренди земельної ділянки - ***звичайні умови***. Звичайні умови відрізняються від істотних тим, що їхня наявність або відсутність впливу на факт укладення договору не мають. Більше того, практично немає необхідності включати їх в договір, оскільки вони сформульовані в законі або інших нормативних актах (наприклад, право власності орендодавця на здану в оренду земельну ділянку і на повернення її після закінчення строку договору оренди).

Випадкові умови набирають юридичної сили лише при включенні їх до змісту договору. Як правило, за допомогою випадкових умов вирішуються ті питання, які не передбачені законом. Разом з тим, договір не може містити положення, які суперечать чинному законодавству. Це випливає із ст.203 Цивільного кодексу України, згідно якої «зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства».

Аналізуючи окремі договори оренди земельної ділянки у Львівській області можна зробити висновок, що при їх розробці практично не використовується надана ч.3 ст.15 Закону можливість включати до договору й інші положення. Натомість майже усі договори містять норми, взяті із

Закону. Досить поширеною є помилкова думка про те, що якщо окремі норми Закону не включити до договору, то їх дія на поведінку сторін договору поширюватись не буде.

Таким чином, договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення характеризується такими особливостями:

По-перше, він є підставою виникнення конкретних земельних правовідносин у разі взаємного волевиявлення обох сторін.

По-друге, сторонами даного договору можуть бути тільки особи, які спеціально передбачені у законі і наділені встановленими правомочностями.

По-третє, у випадку, якщо земельна ділянка передається в оренду зі зміною цільового призначення або якщо межі земельної ділянки не визначені в натурі, то договір оренди земельної ділянки може породжувати конкретні земельні правовідносини, лише якщо він поєднаний з актом про відведення земельної ділянки (проектом).

По-четверте, договір на відміну від інших підстав виникнення, зміни і припинення земельних правовідносин є правочином про надання земельної ділянки і порядок її використання, у якому концентруються спеціальні права і обов’язки, що покладаються на передбачених у ньому суб’єктів права землевикористання і мети, для якої вони вступають в дані земельні правовідносини.

По-п’яте, строковий характер договору.

По-шосте, оплатний характер договору.

По-сьоме, договір оренди земельної ділянки повинен бути зареєстрований державними органами влади, після чого цей договір вступає в силу і є підставою для виникнення земельних орендних відносин.

По-восьме, присутність у договорі оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення елементів аграрно-трудового змісту.

По-дев’яте, спеціалізований характер договору, спрямований на забезпечення сільськогосподарської діяльності.

По-десяте, включення умови раціональності землевикористання як гарантія належного виконання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

4.2. Правові умови та порядок укладення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є двохстороннім правочином, у якому сторони визначають взаємні зобов'язання. Для його законності необхідне дотримання всіх правових вимог і порядку укладення, передбаченого законодавством України.

Правові умови укладення договору — це система визначених законодавством заходів, дотримання і виконання яких є обов'язковими для породження договором юридично значимих наслідків.

Порядку укладення договору оренди земельної ділянки присвячено ст.16 Закону «Про оренду землі», в якій визначені загальні умови укладення договорів. Однак він визначається і іншими статтями Закону. З них випливає, що **загальними умовами** укладення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є:

1) укладення його сторонами на добровільних засадах;

2) орендодавцями земель, які перебувають у власності фізичних чи юридичних осіб можуть бути лише їх власники — громадяни та юридичні особи. Однак існують певні обмеження у визначенні кола орендодавців земель сільськогосподарського призначення тільки громадянами України, що зумовлено положенням ч. 4 ст.22 ЗК України, згідно якої суб'єктами права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення не можуть бути іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, іноземні держави. Але при цьому слід врахувати, що навіть стосовно таких земель існують винятки, зокрема ч.4 ст.81 передбачена можливість набуття іноземними громадянсми та особами без громадянства земель сільськогосподарського призначення у власність в порядку спадкування. Щоправда вони можуть виступати орендодавцями з обмеженням строку (протягом року вони повинні ці землі відчужити).

Існують певні обмеження і щодо інших земель. Зокрема, виходячи з того, що п.2 ст.81 ЗК передбачається можливість іноземних громадян та осіб без громадянства 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 належить їм на праві приватної власності;

3) орендодавцями земельних ділянок, які перебувають у комунальній власності, є органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради; орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада Міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України у межах їх повноважень. У цьому випадку підставою укладення договору є рішення орендодавця;

4) необхідна наявність проекту відведення земельної ділянки, який є невід'ємним додатком до договору у випадку зміни цільового призначення земельної ділянки або якщо межі земельної ділянки не визначені в натурі;

5) земельна ділянка, обтяжена заставою, може бути передана в оренду при згоді заставодержателя;

6) у разі надходження двох або більше заяв (клопотань) на оренду однієї і тієї ж самої земельної ділянки, що перебуває у державній або комунальній власності, відповідні орендодавці (органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування) проводять конкурс щодо набуття права оренди земельної ділянки, якщо законом не встановлено інший порядок. При цьому підставою для укладення договору оренди є результати конкурсу чи аукціону. Таке рішення (розпорядження) має відображати протокол про проведений аукціон (конкурс). У разі, якщо інформація, що міститься у рішенні (розпорядженні), є недостатньою для укладення договору, то подається належним чином оформлений протокол про проведений аукціон (конкурс). Порядок проведення конкурсу чи аукціону та набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах визначається законодавством.

Земельний аукціон слід розглядати як врегульований нормами чинного ЗК України та іншими законодавчими актами, а також локальними нормативно-правовими актами конкурентний продаж земельних ділянок чи прав на них відповідно до якого права на земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найбільшу ціну.

Земельний конкурс треба розглядати як врегульований нормами чинного ЗК України та іншими законодавчими актами, а також локальними нормативно-правовими актами конкурентний продаж земельних ділянок чи прав на них відповідно до якого права на земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найвигідніші умови придбання і використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення.[1]

Земельний аукціон відрізняється від земельного конкурсу тим, що переможцем аукціону стає особа, яка запропонувала максимальну грошову суму за виставлене на продаж право на оренду земельної ділянки, тоді як переможець конкурсу визначається, виходячи із найкращої пропозиції про найефективніше використання земельної ділянки.

Їх проведенню обов'язково передує обнародування умов торгів, а також відомостей про конкретну земельну ділянку із вказанням її цільового призначення. Суть конкурсу (аукціону) полягає у зверненні до невизначеного кола осіб з пропозицією придбати право на оренду земельної ділянки на оплатній основі. Це і виражає публічність, тобто можливість участі в конкурсі всіх бажаючих, які виконують умови конкурсу. Між набувачем права на оренду земельної ділянки і уповноваженим

[1] Див.: Носік В.В.Практичний посібник з проведення земельного аукціону.- К., 2003. – С.2-3.

державним органом складаються договірні відносини, які й визначають юридичну природу зобов'язань між даними суб'єктами. Конкурс (аукціон) передує договору оренди земельної ділянки і виступає способом вибору майбутнього орендаря. Самостійного значення конкурс (аукціон) не має.[1] Він повинен мати продовження у формі укладеного договору оренди земельної ділянки. Цей договір може бути укладений тільки з переможцем конкурсу (аукціону).

У п.4.3.3. Методичних рекомендацій щодо організації оренди землі зазначається, що умови конкурсу чи аукціону повинні бути розроблені з дотриманням Закону України від 7 червня 1996 р. «Про захист від недобросовісної конкуренції»[2] та Закону України «Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції у підприємницькій діяльності»[3].

На нашу думку, необхідно розробити Типове положення про порядок та умови проведення конкурсу (аукціону) з тим, щоб уникнути можливих порушень прав потенційних орендарів.

Розглянуті умови, визначені Законом «Про оренду землі», стосуються оренди земель усіх категорій. Разом з тим, закон виділяє деякі спеціальні умови для укладення договорів оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. До таких **спеціальних умов** можна віднести, зокрема:

1) при передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою (ч.2 ст.19). Слід погодитись із П.Ф.Кулиничем в тому, що дана норма є важко виконуваною, оскільки: по-перше, невідомо про яку ротацію сівозмін йдеться — ту, що встановлена для сільськогосподарських угідь орендаря, чи ту, що встановлена для сільськогосподарських угідь орендодавця; по-друге, у зв'язку із кризовим станом сільського господарства в Україні велика кількість сільськогосподарських угідь регулярно не використовується, а отже, раніше встановлені системи сівозмін не дотримуються. Якщо інший сільськогосподарський товаровиробник візьме в оренду земельну ділянку з раніше необроблюваних земель, то йому доведеться замовляти нову систему сівозмін, що можна зробити не до, а після укладення договору оренди такої земельної ділянки.[4]

Водночас норма ч.2 ст.19 Закону має і певні позитиви, так як спрямована на спонукання до укладання довгострокових договорів оренди земель сільськогосподарського призначення (щодо цієї

---

[1] Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. –Х.: Консум, 1998.- С.168.

[2] Про захист від недобросовісної конкуренції: Закон України від 7 червня 1996 р.// Відомості Верховної Ради України. – 1996. – №36. – Ст.164.

[3] Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції у підприємницькій діяльності: Закон України від 18 лютого 1992 р. // Відомості Верховної Ради України.- 1992. - №21. – Ст.296.

[4] Кулинич П.Ф. Там само.- С.214.

категорії земель це є особливо важливе і сприятиме їх раціональному використанню), оскільки найпоширенішими в Україні є 6-8-10-польні сівозміни, період ротації полів в яких становить відповідно 6,8 та 10 років.;

2) орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності, як передані в оренду для сільськогосподарського використання, переглядаються один раз на три роки в порядку, встановленому законом або договором оренди (ч.1 ст.23);

3) особливості передасі в суборенду орендованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення (ч.8 ст.8);

4) використання лише для сільськогосподарських потреб земельних ділянок громадянами, які мають право на земельну частку (пай) у недержавному сільськогосподарському підприємстві (це випливає із гл.IX Закону).

Процес укладення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення можна умовно поділити на такі основні етапи:

1) організаційний (підготовчий);

2) нотаріальне посвідчення договору оренди земельної ділянки (необов'язкове);

3) державна реєстрація договору.

Організаційний чи підготовчий етап включає такі основні стадії:

- добровільне волевиявлення сторін, бажаючих укласти договір. Ідея укладення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може виходити як від особи-власника земельної ділянки, так і особи, яка має на меті працювати на землі. Особа, яка бажає одержати земельну ділянку в оренду із земель державної або комунальної власності, подає до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування заяву (клопотання). На цій стадії можливе проведення аукціону або конкурсу у разі надходження двох або більше клопотань (заяв) на оренду однієї й тієї ж земельної ділянки;

- розгляд заяви чи клопотання; порядок розгляду заяви і надання земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в оренду детально не виписаний у новому ЗК України (ст.124 п.1), на відміну від ЗК в ред. від 1992 р. (ст.19). ;

- аналіз правоустановчого документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку орендодавця. Згідно ст.126 ЗК України, право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України. На виконання цієї норми прийнята Постанова Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою»;

- розробка проекту відведення земельної ділянки, якщо земельна ділянка передається в оренду зі зміною цільового призначення або якщо межі земельної ділянки не визначені в натурі;

- аналіз висновку державного органу земельних ресурсів про обмеження та права третіх осіб на використання земельної ділянки;

- звірка плану земельної ділянки з фактичним розташуванням всіх її меж на місцевості;

- підготовка проекту договору.

Сторони складають проект договору, досягши домовленості з істотних умов договору та включивши інші, необхідні на їх думку умови. Особи, які мають намір укласти договір, повинні детально ознайомитися з основними положеннями законодавства про оренду, іншими нормативними актами, що регулюють раціональне використання і охорону земель. Це сприятиме дотриманню всіх правових вимог при укладенні договору. Від того, наскільки якісно розроблено договір оренди земельної ділянки залежить і ефективність використання та охорони земель у процесі господарської діяльності.

Частиною 2 ст.14 Закону «Про оренду землі» встановлено, що Кабінетом Міністрів України затверджується Типова форма договору оренди землі.

Як правильно зауважив П.Ф.Кулинич, „його аналіз дає підстави для висновку про помилковість затвердження саме типового, а не примірного договору оренди землі. Адже при підготовці цього договору положення Закону «Про оренду землі» були викладені у формі договору без будь-якої деталізації чи доповнення новими нормами, які конкретизували б відповідні норми зазначеного закону.”[1] Такий висновок пояснюється тим, що на практиці забезпечення виникнення та розвитку договірних відносин застосовуються два види офіційно затверджених договорів: типові та примірні. Правовий статус типової форми договору на відміну від правового статусу примірного договору полягає, по-перше, в тому, що примірний договір є рекомендованим, але не обов’язковим для використання, тоді як типовий договір є обов’язковим для використання. По-друге, приміний договір є всього-на-всього зразком договору, від якого за потреби можна відступити, внісши потрібні зміни чи доповнення. Типовий же договір є правовим актом, всі положення якого, крім спеціально визначених як диспозитивні, є обов’язковим для виконання. Вносити зміни чи доповнення до більшості положень типового договору не дозволяється. У разі внесення такі зміни та доповнення, а то й весь договір не матимуть юридичної сили.

Позитивним є досвід Російської Федерації, який би слід було б запозичити. Так, розпорядженням Федерального агентства по управлінню федеральним майном затверджена Примірна форма договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у державній власності.

[1] Кулинич П.Ф. Там само.- С.212.

Однак досягнення домовленості з усіх істотних умов ще не достатнє для набрання договором чинності. Статтею 14 Закону передбачена письмова форма договору оренди земельної ділянки. Нотаріальне посвідчення цього договору здійснюється у разі виявлення бажання хоча б однією із сторін за місцем знаходження земельної ділянки Таким чином, підписання даного договору може здійснюватися у нотаріуса.

Законом України від 8 вересня 1999 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань справляння державного мита»[1] встановлено розмір державного мита за посвідчення договорів оренди (суборенди) земельних ділянок у розмірі 0,01 відсотка від грошової оцінки земельної ділянки, яка встановлюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Нотаріус перевіряє дотримання істотних умов договору оренди земельної ділянки, зокрема він з'ясовує чи зазначені у договорі існуючі обмеження та обтяження щодо використання земельної ділянки. При посвідченні таких договорів він зобов'язаний перевірити за даними Єдиного реєстру та зазначити в договорі наслідки перевірки відсутності заборони або арешту щодо цієї земельної ділянки. Відповідно, у разі обтяження земельної ділянки заставою, посвідчення договору оренди можливе лише за наявності належним чином оформленої та поданої нотаріусу згоди заставодержателя, що відповідає ч.4 ст.6 Закону.

При посвідченні договору оренди земельної ділянки у посвідчувальному написі відображається необхідність його державної реєстрації.

Таким чином, необхідне дотримання ще однієї умови — *державної реєстрації договору оренди земельної ділянки* (ст.18 Закону). Тобто третій етап укладення договору — його державна реєстрація, після чого договір набирає чинності. Державна реєстрація договорів оренди земель проводиться у порядку, встановленому законом (ст.20 Закону «Про оренду землі»). Слід зазначити, що попередньою редакцією цього Закону було передбачено, що державна реєстрація договорів оренди земельних ділянок здійснювалася в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. І такий порядок був встановлений Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 р. «Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі» (який, до речі не втратив чинності). Згідно цього Порядку державна реєстрація договорів оренди проводилася виконавчим комітетом сільської, селищної та міської ради, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями за місцем розташування земельної ділянки. Забезпечення реєстрації покладалося на відповідні державні органи земельних ресурсів, зокрема: районні відділи земельних ресурсів, управління (відділи) земельних ресурсів у містах обласного і районного підпорядкування, Київське і Севастопольське міське управління земельних ресурсів.

[1] Відомості Верховної Ради України.- 1999.- № 454.- Ст.386.

Реформування вітчизняної системи реєстрації земельних ділянок і прав на них розпочалося ще на початку 90-х років, однак проблеми становлення виявились досить складними і тривалими. ЗК передбачає створення нової, принципово іншої системи державної реєстрації земельних ділянок та прав на них.

З метою послідовної адаптації законодавства України, що регулює питання захисту права власності, до законодавства Європейського Союзу, вдосконалення системи обліку земельних ділянок та нерухомого майна, а також створення сприятливих умов для розвитку ринкових відносин та активізації інвестиційної діяльності в Україні та відповідно до Указу Президента України від 17 лютого 2003 р. N 134 «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру», постанови Кабінету Міністрів України від 15 травня 2003 р. N 689 «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру», створена система державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру.

Чинне законодавство України здійснюючи правове регулювання державної реєстрації оперує паралельно такими поняттями як: 1) державна реєстрація земельних ділянок (ст.202 ЗК), 2) державна реєстрація прав на земельну ділянку (ст.100, 125 ЗК), 3) державна реєстрація державних актів на право власності на земельну ділянку землю та на право постійного користування землею (ст.202 ЗК), 4) державна реєстрація договорів оренди землі (ст.125 ЗК, ст.20 Закону України «Про оренду землі»). При суттєвій відмінності між цими поняттями, законодавець чітко не розмежовує їх.

Слід відзначити, що основна мета державної реєстрації правочину полягає в тому, що так би мовити, публічно довести, що договір мав місце.[1]

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень (ст.1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 р із зм.[2]).

Одним з основних принципів державної реєстрації прав, закріплений п.1. ст.3 цього Закону є те, що речові права на нерухоме майно, їх обмеження та правочини щодо нерухомого майна підлягають обов’язковій державній реєстрації в порядку, встановленому цим Законом.

---

[1]Мічурін Є. Державна реєстрація при укладенні правочинів з нерухомим майном// Юридичний журнал.- 2004.- № 6.- С.94.
[2]Відомості Верховної Ради України.- 2004.- N 51.- Ст.553.

Закон визначає, що обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, що знаходиться на території України, фізичних та юридичних осіб, держави, територіальних громад, іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а саме: 1) право власності на нерухоме майно; 2) речові права на чуже нерухоме майно: а) право володіння; б) право користування (сервітут); в) право постійного користування земельною ділянкою; г) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); ґ) право забудови земельної ділянки (суперфіцій); д) право користування нерухомим майном строком більш як один рік. Законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації згідно з Законом; 3) обмеження речових прав.

При цьому у переліку документів для державної реєстрації прав на земельну ділянку, визначених ст.19 Закону, міститься зокрема, договір оренди земельної ділянки строком більше одного року.

Законодавство надає можливість оскаржити у судовому порядку непроведення державної реєстрації у встановлені строки, а також відмову у державній реєстрації.

Державна реєстрація договору створює важливі юридичні наслідки:

по-перше, договір набирає чинності після державної реєстрації, так як державна реєстрація договорів оренди є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту виникнення права оренди земельних ділянок;

по-друге, згідно ч.2 ст.25 Закону «Про оренду землі» орендар має право приступати до використання земельної ділянки після державної реєстрації договору оренди. Порушення цієї вимоги тягне за собою правові наслідки, передбачені ст.211-212 ЗК України.

Попередній аналіз вказує на те, що право оренди земельної ділянки виникає виключно після укладення та державної реєстрації договору. Однак, у судовій практиці зустрічаються порушення орендодавцем переважного права орендаря на продовження договору оренди, у зв’язку з чим орендар змушений звертатися до суду за захистом свого права. Особливо це стосується відносин щодо оренди земель, які перебувають у державній чи комунальній власності. У такому випадку постає питання, чи є рішення суду безпосередньою підставою набуття права оренди земельної ділянки.

Сучасне законодавство значно посилило роль судового рішення у регулюванні правовідносин. Згідно з ЦК України 2003 р. практично всі способи захисту цивільних прав та інтересів опосередковуються судовим рішенням (ст.16), у встановлених актами цивільного законодавства випадках цивільні права та обов’язки можуть виникати з рішення суду (ч.5 ст.11).

Статтею 19 Закону України від 1 липня 2004 р. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» однією із підстав для державної реєстрації прав, що посвідчують

виникнення, перехід, припинення речових прав на нерухоме майно, обмежень цих прав, визнається поряд із державним актом про право власності на земельну ділянку, нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, довічного утримання, дарування, міни земельної ділянки або іншого нерухомого майна, свідоцтвом про право на спадщину, договором оренди стороком більше одного року та деякими іншими, рішення суду стосовно речових прав на нерухоме майно, обмежень цих прав, що набрали законної сили.

Рішення суду про задоволення позову щодо відмови органів державної влади та органів місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки для ведення фермерського господарства визнається підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості), видачі документа, що посвідчує право власності або укладання договору оренди і у п.4 ст.7 Закону України від 19 червня 2003 р. «Про фермерське господарство».

Як бачимо, ці законодавчі положення передають вирішення питання про передачу у власність чи оренду земельної ділянки, яке належить до відання власника, до компетенції суду.

Існує багато противників такої судової діяльності, хоча на необхідності такого способу захисту прав ще у 70-ті роки XX ст. наголошувала І.О. Іконицька, а у 90-х цю думку підтримав М.В. Шульга, наголошуючи на тому, що при скасуванні незаконного рішення та передачі справи на новий розгляд в подальшому до того ж органу, що і прийняв його, зменшується ефективність судового захисту, і сам він стає фікцією[1].

Слушною є позиція, висловлена у п.10 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», де йдеться, про те, що „розглядаючи вказане питання за позовом громадянина про визнання рішення відносно відмови передачі йому земельної ділянки недійсною, суд у випадку задоволення позову зобов’язує відповідну районну адміністрацію чи орган місцевого самоврядування передати земельну ділянку у власність позивачеві”. Підтверджується ця думка і у п.7 даної Постанови: «за заявою сторони, яка не погоджується з рішенням органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади у земельному спорі, суд перевіряє правильність цього рішення і вирішує спір по суті».

Але постає питання щодо того, що тут слід розуміти під «вирішенням спору по суті»: визнання недійсним рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування відносно відмови передачі громадянину земельної ділянки у власність або надання в користування чи надання земельної ділянки у власність чи оренду?

---

[1] Шульга М.В. Судовий захист земельних прав у населених пунктах // Радянське право.— 1991.— № 7.— С. 29.

Застосування такого положення на практиці демонструє рішення Господарського суду Львівської області від 3 квітня 2003 р. у справі за позовом ТзОВ «Б.» до Львівської міської ради та Львівського міського управління земельних ресурсів про спонукання до виконання обов'язку. В процесі розгляду справи було з'ясовано, що позивач приватизував будівлі і споруди, а тому відповідно до ч.3 ст.27 Закону України «Про приватизацію державного майна» має пріоритетне право на довгострокову оренду займаних цими будівлями земельних ділянок. Проте звернення ТзОВ з відповідними клопотаннями залишалися без розгляду Радою, як і рішення Господарського суду Львівської області від 19 серпня 2002 р., ухвала Львівського апеляційного господарського суду від 11 жовтня 2002 р., ухвала Вищого господарського суду України від 26 листопада 2002 р. Управлінням земельних ресурсів та Управлінням архітектури та містобудуванням було погоджено зовнішні межі землекористування відповідних земельних ділянок площею 7417 кв. м, а відповідачеві було направлено проект відповідного договору оренди, який до теперішнього часу не підписаний. Таким чином в процесі судового розгляду було встановлено право позивача на укладення даного договору та визнано незаконність дій відповідачів. У резолютивній частині рішення суд вирішив Львівську міську раду спонукати до укладення договору оренди земельної ділянки, затвердити його, а Львівське міське управління земельних ресурсів — зареєструвати цей договір.

Пункт 7 постанови Пленуму Верховного Суду України посилаючись на ст.152 ЗК України вказує, що суд у випадку задоволення позову визнає рішення цих органів недійсними і зобов'язує їх в залежності від характеру спору, виконати певні дії на захист порушеного права чи сам визнає це право за позивачем. Тобто Пленум пропонує здійснювати захист порушеного права на отримання земельної ділянки у власність чи користування, використовуючи один із наступних можливих способів захисту: або передбачений п.3 пп."г" ст.152 (визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування) або п.3 пп."а" (визнання прав) цієї ж статті.

Але чинним законодавством передбачений різний порядок судового розгляду. Якщо виходити зі змісту ст.17 КАС України, очевидним стає, що значна частина з тих справ, які зараз вирішуються загальними судам перейдуть у підвідомчість адміністративних. А основною ознакою розмежування компетенції виступатиме суб'єктний склад спору — спори за участю суб'єкта владних повноважень. Якщо проаналізувати повноваження адміністративних судів згідно ч.1 ст.162 КАС України, то поруч із визнанням протиправними рішень суб'єкта владних повноважень чи окремих його положень, дій чи бездіяльності і про скасування або визнання нечинним рішення чи окремих його положень, про поворот виконання цього рішення чи окремих його положень із зазначенням способу його

здійснення, адміністративний суд може зобов'язати відповідача вчинити певні дії або стягнути кошти (все залежить від заявлених у позовній заяві вимог).[1]

Отже, відповіддю на поставлене питання щодо того, що слід розуміти у даній ситуації під „вирішенням спору по суті", слід вважати — визнання недійсним рішення відповідного органу або надання земельної ділянки у власність чи оренду.

Якщо з першою частиною відповіді можна цілком погодитись (визнання недійсним рішення відповідного органу), то друга викликає заперечення. Оскільки у цій ситуації суд позитивно вирішуючи питання про передачу земельної ділянки у власність, у рішенні повинен зазначити місце розташування земельної ділянки, її розмір та межі. Наскільки це можливо? Відповідно до норм земельного законодавства відведенню земельної ділянки в натурі (на місцевості) обов'язково повинна передувати розробка проекту відведення земельної ділянки. Складення державного акта на право власності на земельну ділянку при передачі або наданні громадянам, підприємствам, установам, організаціям та об'єднанням громадян проводиться після перенесення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки та закріплення їх довгостроковими межовими знаками встановленого зразка за затвердженим у встановленому порядку проектом відведення земельної ділянки.

Ще одним питанням, яке виникає при реалізації цих законодавчих положень, є можливість суду визнати право, у наданні якого особі відмовлено, без визнання недійсним рішення органу щодо такої відмови.

Таким чином, рішення суду не є безпосередньою підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості), видачі документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку або укладання договору оренди, але „у випадках судового захисту права на землю воно виступає необхідною умовою виникнення такого права чи продовження його існування"[2].

Наведені приклади вказують, що насправді суд не перебирає функцій господарського управління та розпорядження власністю, оскільки не судове рішення є відповідним правовстановлюючим документом, а воно лише спонукає відповідні органи під впливом державного примусу та авторитету суду виправляти власні помилки. Суд же займається його виключною функцією — розв'язання спору та відновлення справедливості на основі вибору одного з встановлених законом способів захисту прав. Лише для того, аби суди здійснювали цю функцію без шкоди для нормального формування та функціонування земельних угідь знову ж таки постає

---

[1] Ільків Н.В., Ільницький О.В. Окремі процесуальні аспекти судового вирішення земельних спорів // Земельне право України. – 2006. - № 8.

[2] Мінаєв М.М. Значення судового рішення для набуття права оренди земельної ділянки // Проблеми забезпечення законності у сфері земельних та аграрних правовідносин. Тези доповідей на наук.-практ.конфер. (м.Львів, 19-20 травня). — Л.: ЛьвДУВС, 2006. – с.35.

проблема ретельнішого дослідження та вивчення судами матеріалів справи, прийняття рішення не лише на основі недосконалих норм законодавства, але й керуючись принципами права. Наприклад, ненадання земельної ділянки могло бути зумовлено її відсутністю або ж стратегічними цілями органів-розпорядників земельним фондом не продавати земельну ділянку під чергову автозаправну станцію, а для розміщення елементів соціальної інфраструктури. В такому випадку, очевидно, що законодавство не містить норм, які б виключали можливість в цьому випадку продажу, але таке рішення органу місцевого самоврядування не можна назвати протиправним.

Але слід зауважити, що навіть ухвалення судового рішення не завжди забезпечує належний захист права на оренду земельної ділянки. Наприклад, порядок прийняття рішення органом місцевого самоврядування передбачає голосування депутатів, а кожен з них голосує особисто і на власний розсуд.

Ще одним способом укладення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, зокрема його різновиду, який передбачений Указом Президента України від 3 грудня 1999 р., — договору оренди земельної частки, є його укладення при реформуванні сільськогосподарських підприємств. Можливість укладення договорів таким шляхом виникла в результаті паювання земель колективних агроформувань у ході аграрної реформи. Їх укладення можливе на основі виходу з колективного сільськогосподарського підприємства окремих громадян зі своїми земельними паями.

Правову основу оренди земельних часток (паїв) становлять норми Закону України «Про оренду землі», в Перехідних положеннях якого зазначається, що громадяни-власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням Закону «Про оренду землі». Ні ЗК, ні інші законодавчі акти не передбачають порядок передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення відповідно до сертифікату на право на земельну частку (пай). Особливості таких договорів визначені в указах Президента України «Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)» від 15 грудня 1998 р., «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 р., «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 2 лютого 2002 р.

Однак виникають сумніви щодо можливості передачі в оренду земельних часток, враховуючи, юридичну природу земельної частки (паю).

Земельна частка (пай) — це оцінена в грошовому виразі та визначена в умовних кадастрових гектарах частина переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь недержавного сільськогосподарського підприємства, яка визначає рівновелику долю участі члена підприємства в земельному пайовому фонді господарства і може бути в установленому чинним законодавством порядку витребувана в натурі (на місцевості) у самостійну земельну ділянку.[1] Тобто, це — розрахована в гектарах кількість земельної площі, яка припадає на одного члена реорганізованого колективного сільськогосподарського підприємства; не визначена на місцевості і існує у документальному виразі до тих пір, поки у встановленому законом порядку і випадках не буде проведено виділення в натурі земельної ділянки, рівної за розміром встановленій земельній частці.

Піддає критиці можливість вчинення розпорядчих дій із земельною часткою М.І.Козир, вважаючи, що коли мова йде про право на земельну частку, то слід розуміти «можливість отримати володільцю частки земельну ділянку співрозмірну цій долі, і не більше того». Логічно постає питання: чому абстрактна доля, а не конкретна земельна ділянка виступає у земельних відносинах правоутворюючим фактором відносин земельної власності.[2] Треба погодитися і з В.І.Семчиком, що передача земельних паїв в оренду є неприйнятною і життя підтвердить нереальність такої передачі.[3]

Ні в теорії права, ні в цивільному праві не існує безоб’єктних правових відносин власності. Як відомо, в оренду може бути переданий індивідуально визначений об’єкт, оскільки істотними умовами договору є місце розташування, розмір, площа об’єкту. Відсутність цих умов служить підставою для відмови у державній реєстрації. У такому випадку предмет договору оренди неможливо використати для сільськогосподарських потреб, оскільки орендар позбавлений права користування предметом оренди.[4] Таким чином, передача в оренду земельної частки можлива лише після виділення її у натурі і отримання у вигляді конкретної ділянки, яка відповідно до Закону може бути об’єктом оренди. Тобто, щоб можна було приступити до використання орендованої земельної частки, вона повинна бути виділена в натурі як земельна ділянка. Це підтверджується і листом Державного комітету України по земельних ресурсах від 6 вересня 1999 р., де вказується, що «Власник сертифіката не може здати належну йому земельну частку (пай) в оренду самостійно, оскільки пай є умовною

---

[1] Носік В., Коваленко Т. Щодо правової природи земельної частки (паю) // Право України. – 2000. - № 3. - С.53.

[2]Пути развития земельного законодательства Российской Федерации (материаллы «круглого стола») // Государство и право.- 1999.- №1.- С. 49.

[3]Семчик В.І. Соціально-правові гарантії земельної власності і землекористування // Землевпорядний вісник.- 1997. - №1.- С.24.

[4]Чмыхало Е.Ю. Земельные отношения в сельскохозяйственных предприятиях: правовые проблемы // Вестник Московского ун-та. Серия 11 «Право». - 1995. - №6. – С.47.

одиницею, а тому передати земельну ділянку в оренду можливо за умови оформлення її у приватну власність у розмірі земельної частки (паю) та виділення її в натурі»[1].

Однак Закон «Про оренду землі» (його Перехідні положення), а також Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. надають можливість укладення договорів оренди власниками земельних часток із господарством без виділення земельної частки в натурі. Зазначені земельні частки (паї) передаються в оренду у складі єдиного загального масиву землі, межі якого відомі. При такій ситуації виникає ряд питань у процесі реалізації Указу, зокрема: з яким господарством повинні бути укладені ці договори оренди — з існуючим, але дещо реорганізованим колективним сільськогосподарським підприємством, чи з новим суб'єктом (приватним, приватно-орендним підприємством тощо)? Виходячи із змісту даного пункту це виглядає наступним чином: члени колективного сільськогосподарського підприємства, які мають земельні частки (паї) укладають з своїм колективним сільськогосподарським підприємством договір оренди зазначених паїв. П.Ф.Кулинич правомірно ставить питання: як співвідноситься «внутрішня» оренда земельних паїв з основною метою реформування аграрного сектора економіки України? Він приходить до висновку про те, що з юридичної точки зору оренда земельниїх паїв означає не що інше, як консервацію колективних сільськогосподарських підприємств, убереження їх від реформування»[2].

Дуже часто ототожнюють договір оренди земельної ділянки і договір оренди земельної частки. Так, Черняхівський райсуд задовольнив позови Н., З. та ряду інших осіб до ДП «Житомирпиво» про визнання договорів оренди земельної частки (паю) недійсними, вказавши на невідповідність спірних договорів вимогам ст.22 Закону «Про оренду землі» через невизначеність у них меж земельної ділянки.[3] Але суд не врахував, що дія цієї норми Закону не поширюється на спірні правовідносини.

Договір оренди земельної частки (паю) (згідно згадуваних Указів Президента**)** — договір оренди земель сільськогосподарського призначення відповідно до сертифікату (згідно Закону «Про оренду землі») — це угода сторін, що передбачає переуступку права використання земельної частки (паю) іншій особі на умовах платності, зворотності, строковості з метою формування і використання єдиного земельного масиву для задоволення інтересів орендодавця і орендаря.[4]

---

[1]Лист Державного комітету України по земельних ресурсах від 06 вересня 1999 р. // Юридичний вісник України. – 1999. - № 44.

[2]Кулинич П. Науково-практичний коментар до Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.99 р. – С.19.

[3]Ракалович В. Витяг з узагальнення практики застосування судами Житомирської області земельного законодавства в 2001-2002 роках // Юридичний журнал.- 2003.- № 5. – С.106.

[4] Носік В.В., Коваленко Т.О. Договір оренди земель сільськогосподарського призначення відповідно до сертифіката на право на земельну частку (пай) // Порадник керівникові сільськогосподарського підприємства: навч. і наук.-практ. посібник. / Кол.авт. – К.: Юрінком Інтер, 2005. – С.82.

Після реформування колективних сільськогосподарських підприємств у нові аграрні суб'єкти, засновані на приватній власності на землю та майно, власники земельних часток (паїв) передали в оренду цим реформованим суб'єктам свої земельні частки, уклавши договори оренди. Такі договори, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» підлягали реєстрації в сільських радах.

Чинним законодавством не передбачено обов'язковості нотаріального посвідчення таких договорів, проте за бажанням однієї із сторін він може бути посвідчений нотаріально.

Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17 січня 2000 р. № 5 із змінами та доповненнями від 24 вересня 2001 р. та 26 лютого 2002 р. затверджено форму Типового договору оренди земельної частки (паю), який повинен бути використаний при укладенні договорів оренди земельних часток (паїв). З цього договору прямо вбачається те, що він є різновидом договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Так у п.2.1., під назвою «Мета використання земельної частки (паю)» вказано, що земельна частка (пай) передається в оренду для сільськогосподарських потреб.

Договір оренди земельної частки (паю) є оплатним договором. Розмір, умови та строки внесення орендної плати визначаються за домовленістю сторін і фіксуються у договорі. Указ Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 2 лютого 2002 р. зі змінами від 13 вересня 2002 р. передбачає запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 1,5 відсотка 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. Тобто на нормативному рівні визначається допустимий мінімальний розмір орендної плати.

Порядок визначення плати за оренду земельних часток (паїв) передбачено Методичними рекомендаціями визначення орендної плати за земельну ділянку та земельну частку (пай) сільськогосподарського призначення, затвердженими наказом Держкомзему України від 24 грудня 1999 р. Базою для нарахування орендної плати за земельну частку (пай) є її вартість, зазначена у сертифікаті на право на земельну частку (пай) та проіндексована у відповідності з положеннями чинного законодавства.

Форма плати за оренду та види продукції чи послуг, що надаються як плата за оренду, та строки внесення цієї плати визначаються у договорі оренди земельної частки (паю). Плату за оренду земельної частки (паю) може бути встановлено у грошовій, натуральній чи відробітковій формі. У випадку поєднання орендної плати в натуральній формі або шляхом надання послуг перерахунок

здійснюється відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 23 квітня 1999 р. № 672 «Про проведення перерахунку обсягів натуральної та відробіткової форм плати за оренду земельної частки (паю) у грошову».

Після заміни власниками права на земельну частку (пай) сертифікатів на державні акти, постає питання про чинність договорів оренди, що укладалися на підставі земельних сертифікатів на декілька років. Пунктом 8 Перехідних положень ЗК України передбачено, що «сільськогосподарські підприємства, які до ведення у дію ЗК уклали з власниками земельних часток (паїв) договори оренди, можуть, за бажанням власників цих часток (паїв), замовити землевпорядній організації виконання землевпорядних робіт, необхідних для виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості), видачі їх власникам державних актів на право власності на землю та оплатити виконання таких робіт. Сільськогосподарське підприємство має переважне право на оренду земельних ділянок у таких громадян на строк, що був обумовлений у договорі оренди земельної частки (паю), або, за погодженням сторін, на інший строк». Тобто йдеться про укладення нового договору оренди земельної ділянки. Про необхідність укладення нового договору оренди свідчать і зміни внесені наказом Держкомзему України від 24 вересня 2002 р., до п.2.3. Типового договору оренди земельної частки (паю), з яких слідує, що у разі виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) зобов’язання сторін припиняються відповідно до чинного законодавства. Відповідно для виникнення нових орендних відносин (новий об’єкт договору) необхідно укладення нового договору оренди земельної ділянки. Однак Перехідними положеннями Закону України «Про оренду землі» передбачено, що договір оренди землі після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений і може бути змінений лише за згодою сторін. Тобто можливості припинення договірних орендних відносин ця норма Закону не передбачає, а зобов’язує власників земельних ділянок (колишніх земельних часток) до переукладення договорів.

Недоліки та прогалини у законодавчому регулюванні земельних правовідносин у процесі земельної реформи створюють труднощі у його застосуванні.

Прикладом таких спорів є справа, яку розглянув Голопристанський районний суд Херсонської області за позовом Ж. до ПСП «Першотравень» про дострокове розірвання договору оренди земельної частки (паю) та зобов'язання виділити земельну частку (пай) у натурі. Суд з'ясував, що відповідно до договору оренди земельної частки (паю) від 1 квітня 2000 р. позивачка передала ПСП «Першотравень» в оренду строком на п'ять років земельну частку (пай) розміром 8,74 гектара (в умовних кадастрових гектарах) вартістю 22 305 грн., право на яку їй належить на підставі одержаного

в установленому порядку сертифіката. Зазначена в договорі земельна частка (пай) увійшла в земельну ділянку, що була виділена в натурі єдиним масивом групі власників земельних часток (паїв) з метою надання цієї ділянки в оренду (фактично її було здано в оренду ПСП «Першотравень» у квітні 2000 р.). Суд відмовив у задоволені цього позову виходячи з того, що відсутність плану (схеми) належної позивачці земельної ділянки не є підставою для дострокового розірвання договору оренди, оскільки сторони уклали договір оренди не земельної ділянки, а земельної частини (паю) в складі єдиного масиву, на який було складено план. Доводи позивачки про порушення відповідачем чинного законодавства про розмір орендної плати суд також обгрунтовано визнав такими, що не відповідають дійсності, оскільки згідно з договором орендар зобов'язаний сплачувати орендодавцю щороку орендну плату в розмірі не менше 1,5% від вартості земельної частки, і фактично орендна плата була нарахована й виплачена виходячи з грошової оцінки земельної частки, вказаної в договорі, із застосуванням відповідних коефіцієнтів індексації на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 12 травня 2002 р. «Про проведення індексації грошової оцінки земель».

У цій частині рішення суду є правильним, обгрунтованим і відповідає вимогам ст. 30 Закону «Про оренду землі» та ст.162 ЦК, які передбачають недопустимість в односторонньому порядку відмови від виконання зобов'язань. Але в позовній заяві позивачка просила зобов'язати відповідача виділити їй земельну частку (пай) в натурі.

Вимоги позивачки в цій частині є законними, але суд їх не вирішував і не висловив жодних міркувань щодо цього. Якби позивачка звернулася з позовом про дострокове розірвання договору оренди земельної частки після того, як ця частка була виділена їй в натурі, тобто був би змінений сам предмет договору і замість ідеальної частки землі вона стала реальною земельною ділянкою, то наявність таких обставин могла бути підставою для укладення нового договору або ж розірвання вже укладеного.

Деякі суди при розгляді справ за позовами про розірвання договорів оренди землі задовольняли позови без належного з'ясування обставин справи, у тому числі наявності доказів на підтвердження позовних вимог, без дотримання вимог матеріального закону.

Так, Вознесенський районний суд Миколаївської області задовольнив позов Б. до ТОВ «Вознесенськ-Ріпак» про розірвання договору оренди земельної частки (паю). Позивач мотивував свої вимоги тим, що в березні 2000 р. між названим ТОВ та його матір'ю було укладено договір оренди належної їй земельної частки на підставі сертифіката. Після укладення цього договору мати померла, а він як спадкоємець на майно матері не бажає продовжувати дію цієї угоди. До того ж відповідач не виконав умов матері стосовно оплати орендної плати.

Задовольняючи цей позов, суд не звернув уваги на те, що зміна власника земельної частки не є підставою для розірвання укладеної угоди оренди землі. В матеріалах справи немає такої угоди, не розглядалась вона і в судовому засіданні. Відсутні в справі також докази того, що позивач є спадкоємцем. Сам позивач не брав участі у розгляді справи, в судовому засіданні був його представник. Як потім з'ясувалося, позивач за два тижні до зазначеного судового засідання теж помер.

На селі поширилася практика, коли особа, якій належить право на земельну частку (пай), його не реалізує. Постає запитання: хто повинен розпоряджатися цією часткою і платити за неї? Це питання виникає і у судовій практиці, зокрема, щодо можливості задоволення позовів окремих громадян-власників земельних часток (паїв), котрі не отримували земельних ділянок у натурі, не укладали договорів оренди своєї частки, але вимагали стягнення орендної плати з підприємств, які фактично користуються всією землею колишнього КСП.

Якщо раніше, на підставі наказу Державного комітету України по земельних ресурсах від 17 січня 2000 р. „Про затвердження Типового договору оренди земельної частки (паю), це питання вирішувалося однозначно: «земельний податок за орендовану земельну частку (пай) сплачується орендарем у встановлений термін», то наказом того ж органу від 26 лютого 2002 р. це положення вилучено. Такий крок Держкомзему України викликає підтримку, оскільки згідно зі ст.2 Закону України «Про плату за землю» власники земельних ділянок, земельних часток та землекористувачі, крім орендарів, сплачують земельний податок. Але питання залишається відкритим.

Спроба вирішення цього питання була здійснена у листі Держкомзему України від 9 січня 2002 р., згідно з яким відповідна рада чи адміністрація, керуючись повноваженнями, наданими їм ст.26, 43 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та ст.13 Закону України «Про місцеві державні адміністрації»[1], можуть передати в оренду земельну частку (пай), власник якої не реалізував свого права, включивши у договір оренди положення щодо терміну договору (наприклад про те, що договір чинний до настання певної умови — виявлення власника або звернення за земельною часткою спадкоємця). Орендна плата за користування такою часткою при цьому має надходити до органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади і не підлягає поверненню власникові сертифікату, оскільки орендодавцем виступала рада чи адміністрація, яка, відповідно до договору, і має отримувати орендну плату. У разі виявлення власника, він може скористатися належним йому правом на земельну частку (пай), тобто вимагати виділення земельної частки в натурі (на місцевості) або переукласти договір оренди, укладений радою від свого імені чи припинити його чинність.

---

[1] Відомості Верховної Ради України.- 1999.- № 20-21.- Ст.190.

Аналогічне положення міститься у Законі України від 5 червня 2003 р. «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»[1]. Згідно зі ст. 13 якого, нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їхніми власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їхні спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їхнє місцезнаходження.

Ці положення наштовхуються на кілька “але”. По-перше, ст.4 Закону України «Про оренду землі» містить правило, за яким визначається, хто може бути орендодавцем земельної ділянки. По-друге, у разі укладання такого договору до настання умови під загрозою опиняться інтереси тимчасового орендаря (наприклад, весною землю обробив і засадив орендар, а восени з’явився власник, який вирішив скористатися своїми правами власника). По-третє, що є найважливіше, обмежуються права власників земельних часток (паїв), зокрема, вони позбавляються права реалізувати свої правомочності аж до отримання державного акта і, крім того, власників земельних часток (паїв) чи їхніх спадкоємців, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, слід повідомляти не про результати проведеного розподілу земельних ділянок, а необхідно отримати їхню згоду на це проведення. Отже, це питання потребує зовсім іншого підходу. Окрім цього, потрібно врахувати положення ст.19 Закону України «Про оренду землі», яка передбачає, що при передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни, згідно з проектами землеустрою.

Як свідчить аналіз справ, інколи суди задовольняли позови про стягнення орендної плати за відсутності договору оренди. Ось кілька таких прикладів.

Городоцький районний суд Хмельницької області задовольнив позов Б. і стягнув з приватного орендного підприємства «Вікторія» пеню на суму 13 508 грн. за користування земельним паєм у розмірі 2,06 (в умовних кадастрових гектарах) без наявності договору оренди землі між сторонами.

Старобешевський районний суд Донецької області відмовив у позові С. і Н. до ТОВ АПФ «Чапаєвець» про стягнення орендної плати на підставі ст. 222 ЦК, оскільки суд дійшов висновку про наявність форс-мажорних обставин.

---

[1] Відомості Верховної Ради України.- 2003.- № 38.

Те, що договір оренди не укладався, виключає можливість стягнення орендної плати, але наявність зазначених обставин породжує зобов'язання користувача, який використовує земельну частку позивача, виплатити йому частину одержаного доходу за правилами ст. 469 ЦК. При цьому розмір такого доходу суд може визначити відповідно до встановлених розмірів орендної плати.

Відповідно до Указу Президента України від 3 грудня 1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» Старовижівський районний суд Волинської області задовольнив позов Д. до СГВК «Волинь» про укладення договору оренди земельної частки (паю) виходячи з того, що земельна частка позивачки знаходиться в єдиному масиві спільної земельної ділянки відповідно до кадастрового плану, якою користується відповідач, і він зобов'язаний згідно із зазначеним Указом укласти з позивачкою договір оренди земельної частки.

Мають місце недоліки у розв’язанні земельних спорів у зв’язку з недотриманням судами процесуального законодавства при їх вирішенні.

При розгляді спорів, пов'язаних з приватизацією землі, суди, як правило, залучали до участі у справі КСП чи його правонаступників, сільську раду, райдержадміністрацію, відділи земельних ресурсів. Однак при цьому не завжди дотримувались вимог ст. 172 ЦПК, в якій ідеться про неможливість розгляду справи за відсутності сторони, щодо якої немає відомостей про вручення їй повістки, або коли сторону суд взагалі не повідомляв про розгляд справи.

Ось характерна помилка, яку допустив Заставнівський районний суд Чернівецької області, розглядаючи справу за позовом І. до ТОВ «Ржавинецьке» про скасування рішення загальних зборів і визнання дійсним сертифіката на земельний пай та за зустрічним позовом Ржавинецької сільської ради до І. про визнання недійсним сертифіката на його ім'я. Суд не залучив до участі у справі Заставнівську районну державну адміністрацію, яка й вирішувала питання про видачу сертифіката позивачу.

Мають місце випадки, коли позивачі в позовних заявах про визнання права на земельну частку (пай) називають відповідачем правонаступника реформованого КСП, а в судовому засіданні та в рішенні суду як відповідач фігурують сільська рада та райдержадміністрація. Будь-яких клопотань з боку сторін про залучення зазначених установ до участі у справі не заявлялося й ухвал з цих питань суд не виносив, але щодо них ухвалювалося рішення.

Саме таким чином Краснокутський районний суд Харківської області вирішив спір за позовом П. до КСП «Червоний Жовтень» про виділення земельного паю. В судовому засіданні як повноважний представник відповідача брав участь представник СВК «Колонтаївський». У резолютивній частині рішення суд зобов'язав виконком сільської ради, який не залучався до участі в розгляді справи, виділити земельний пай із земель резервного фонду.

Наприклад, до Берегівського районного суду Закарпатської області надійшло 11 позовних заяв з вимогами про видачу сертифіката про право власності на земельну частку (пай) і відведення цієї частки в натурі. При цьому в п'яти з них позови пред'явлено до районного відділу земельних ресурсів та реорганізаційної комісії КСП, в інших чотирьох — до районної державної адміністрації, сільської ради та комісії по реорганізації КСП і в двох справах — до районного відділу земельних ресурсів та ліквідаційної комісії сільськогосподарських підприємств.

Усі позови суд задовольнив. Але оскільки відповідачами за позовами були різні органи, то суд відповідно постановив рішення, згідно з якими в одних випадках видати сертифікати на земельну частку (пай) та виділити земельну ділянку в натурі зобов'язав Берегівський районний відділ земельних ресурсів, а в інших — районний відділ земельних ресурсів та ліквідаційну комісію, або райдержадміністрацію — видати сертифікат, а сільську раду і ліквідаційну комісію (комісію з реформування КСП) — виділити земельний пай в натурі.

При вирішенні цих справ суд не врахував, що відповідно до Указу Президента «Про порядок паювання земель...» сертифікати на земельну частку (пай) видають районні державні адміністрації, які і є належними відповідачами за такими вимогами.

Місцеві державні відділи земельних ресурсів, у тому числі районні, є землевпорядними органами і не наділені повноваженнями щодо видачі сертифікатів, а тому пред'являти до них вимоги про це не можна.

Місцева рада може бути відповідачем у справах щодо вирішення земельних спорів за умови, що спірні землі перебувають у віданні цієї ради, зокрема в тих випадках, коли у її віданні перебувають не розпайовані землі, або резервний фонд землі, або землі, що підлягали паюванню, та в інших випадках, коли спірна земельна ділянка перебуває у власності чи користуванні відповідної ради.[1]

---

[1] Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України від 1 вересня 2003 р. // Узагальнення опрацьовано суддею ВС України В.І.Гуменюк. Управління узагальнення судової практики та аналітичної роботи з питань застосування законодавства.

4.3. Права та обов'язки сторін за договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Права та обов'язки суб'єктів землевикористання складають визначальну ланку правового режиму земель. Оскільки договір оренди земельної ділянки є двохстороннім, то обидві сторони за договором (орендодавець і орендар) набувають певні права і стають взаємно зобов'язаними.

Вихідні засади, на яких грунтуються правомочності орендодавців та орендарів земель сільськогосподарського призначення, закріплені у Конституції України. Ст.14 Конституції України гарантує право власності на землі, а відносини власності є визначальними для орендодавця земель. Ця норма є основою для визначення кола суб'єктів, які можуть бути орендодавцями земель. Конституція також надає право кожному громадянину «користуватися природними об`єктами права власності народу» (ст.13), у тому числі землями сільськогосподарського призначення. Цьому праву респондує конституційний обов`язок, закріплений у ст.66 Конституції: «кожен зобов`язаний не заподіювати шкоду природі,... відшкодувати завдані ним збитки». Формула ст.13 Конституції вказує на обов`язок орендарів раціонально використовувати землі, оскільки це «основне національне багатство».

Виходячи з того, що при визначенні комплексу прав і обов`язків сторін за договором оренди земельної ділянки за основу приймається цільове призначення земельної ділянки, то, відповідно, обсяг і характер правомочностей сторін залежить від цільового призначення ділянки.

Зокрема, Г.О.Аксєньонок, правомірно наголошував, що при вивченні прав і обов'язків учасників земельних правовідносин, залежно від знаходження в їх віданні чи користуванні окремих категорій земель чи земельних ділянок, необхідно виходити не з характеристики кожного з учасників відносин окремо, а з тих цілей, для виконання яких вони здійснюють свої правомочності і несуть покладені на них обов'язки.[1]

Поширеним є поділ прав та обов'язків землекористувачів на права та обов'язки по організації використання земель як територіальної бази і по використанню земель як виробничої сили.[2] Аналіз віднесених прав та обов'язків до кожної із груп свідчить, що перша група прав стосується земель всіх категорій, а друга — земель сільськогосподарського призначення.

На необхідність розмежування загальних і спеціальних прав землекористувачів вказувалося неодноразово у юридичній літературі. Поділ прав та обов'язків землекористувачів на загальні та

---

[1] Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР.- С.285
[2] Право природопользования в СССР / Отв.ред.И.А.Иконицкая.- М.: Наука, 1990.– С.59.

спеціальні підтримується Ю.Г.Жаріковим[1], Ф.М.Раяновим[2], О.А.Самончик[3], О.М.Турубінером[4], В.В.Янчуком[5] та іншими.

Загальні права поширюються на всіх суб`єктів, що використовують землі, незалежно від їх категорії і цільового призначення. Але права можуть бути встановлені щодо використання земель певної категорії, наприклад, сільськогосподарського призначення. Права і обов`язки, які залежать від категорії земель, є спеціальними. Таким чином, усі права і обов`язки, які є невід`ємним елементом земельної правосуб`єктності, доцільно поділяти на загальні права і обов`язки та спеціальні.

Важливо, що у ст.27 Закону України «Про оренду землі» дістало закріплення положення про забезпечення захисту прав орендаря на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом прав власника на цю ділянку відповідно до закону.

Важливе значення для врегулювання даних відносин має Земельний кодекс України, оскільки права і обов’язки орендодавця та орендаря регулюються у загальній формі саме цим актом.

Загальне коло прав та обов`язків орендодавця та орендаря земель, у тому числі сільськогосподарського призначення, окреслено статтями 90,91,95,96 ЗК України, які до них відносять:

- Право самостійно господарювати на землі (п.1б ст.90 та п.1 ст. 95 ЗК України). Одним із принципів земельного законодавства є принцип невтручання держави у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування та розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом (ст.5 ЗК). Таким чином, держава взяла на себе обов’язок не втручатися у здійснення землекористувачами своїх прав. Однак вона не позбавлена права через відповідні органи влади контролювати їх щодо виконання ними своїх обов’язків, дотримання вимог закону та застосовувати до порушників передбачені законодавством заходи впливу.

Здійснюючи це право, орендодавець, як власник, укладає договір оренди земельної ділянки, таким чином реалізуючи свою правомочність по розпорядженню земельною ділянкою. Орендодавець самостійно приймає рішення про передачу земельної ділянки в оренду чи про безпосереднє господарювання на ній.

---

[1] Жариков Ю.Г. Закон на страже землепользования. Предупреждение земельных правонарушений.- М.: Юрид.лит., 1985.
[2] Раянов Ф.М. Правовая концепция аренды и практика АПК. - С.35.
[3] Самончик О.А. Земельная правосубъектность сельскохозяйственных комерческих организаций// Право собственности на землю в сельском хозяйстве Российской Федерации. – С.44.
[4] Турубинер А.М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. - М.: Изд-во Московского университета, 1958. - С.245.
[5] Янчук В.В. Правова охорона земель сільськогосподарського призначення. - К.: Урожай, 1987. – С.30.

За договором оренди це право передається орендарю. Крім відповідної норми Земельного кодексу України, це встановлено у ст.25 Закону «Про оренду землі», де закріплено «право орендаря самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі». Дане право є одним із основних прав орендаря. Але необхідно зауважити, що оскільки напрями господарської діяльності юридичної особи визначаються на етапі створення суб`єкта і фіксуються в установчих документах, то юридичні особи можуть здійснювати це право в межах своєї спеціальної правосуб'єктності, встановленої установчими документами. Так, земельні ділянки сільськогосподарського призначення надаються в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва визначеним ст.22 ЗК юридичним особам. Отже, враховуючи сільськогосподарське призначення земельної ділянки та коло можливих суб`єктів, визначених Законом, можна зробити висновок, про те, що діяльність орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинна носити сільськогосподарський характер. Самостійність господарювання орендаря означає те, що він незалежно від волевиявлення інших осіб чи органів на свій розсуд здійснює свою діяльність у межах спеціальної правосуб'єктності відповідно до призначення земельної ділянки та умов договору, розпоряджається виробленою ним продукцією і отриманими доходами. Дане право орендаря земель сільськогосподарського призначення є загальним, але виходячи із специфіки господарської діяльності орендаря на землях сільськогосподарського призначення, його можна віднести також і до спеціальних прав.

- П. 1 ст. 90 ЗК України передбачено право укладати договір застави з кредитною установою. Тут відображено загальне правило, згідно якого іпотекодавець може передати в іпотеку земельну ділянку, яка знаходиться у його власності (ст.5 Закону України «Про іпотеку»[1]). Зауважимо, що дане право належить лише особі — власнику земельної ділянки. Так як передача земельної ділянки в оренду не припиняє права власності орендодавця, тому він має право заставляти земельну ділянку, яку передав в оренду. При цьому не порушуються права орендаря. Оскільки, згідно ст.586 ЦК України заставодавець має право предмет застави передавати в користування іншій особі, але лише за згодою заставодержателя, якщо договором не встановлено інше, то, при зверненні стягнення на заставлену земельну ділянку та переході права власності на неї до заставодержателя договір оренди повинен зберігати силу для нового власника (так як він дав на це згоду). Договором оренди земельної ділянки може бути передбачено його розірвання у разі переходу права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, в тому числі при реалізації іпотеки (це випливає із ч.4 ст.32 Закону «Про оренду землі»). Звичайно, при передачі в заставу орендованих земельних ділянок повинні діяти норми чинного земельного законодавства. Так, постає проблема у разі переходу права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення до іпотекодержателя, оскільки Земельним

[1] Відомості Верховної Ради України.- 2003.- №38.- Ст.313.

кодексом визначено коло суб'єктів, які можуть бути власниками земель сільськогосподарського призначення і для яких потреб вони їм надаються.

Законодавством визначені деякі особливості передачі в оренду заставленої земельної ділянки, які стосуються обмеження прав орендодавця (заставодавця). Част.4 ст.6 Закону «Про оренду землі» вимагає від орендодавця при передачі в оренду земельної ділянки, обтяженої заставою, отримати згоду від заставодержателя. Без його згоди передача в оренду земельної ділянки може мати негативні наслідки для орендодавця. Зокрема, договір оренди заставленої земельної ділянки може бути визнаний недійсним.

- Право власності на вироблену продукцію і доходи від її реалізації (п.3 ст.39 ЗК України). При укладенні договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення право власності на вироблену сільськогосподарську продукцію переходить до орендаря, оскільки мета договору оренди – здійснення аграрної підприємницької та іншої діяльності, тобто отримання сільськогосподарської продукції з метою одержання прибутку. Хоча не можна ігнорувати і таку мету орендної земельної діяльності як задоволення (забезпечення) власних потреб орендаря та членів його родини.

Дане право орендаря закріплено також у ч.1 ст.25 Закону «Про оренду землі», яка надає орендарю право «отримувати продукцію і доходи». На нашу думку, тут необхідно уточнити правовий титул такого «отримання», вказавши на «право власності орендаря на одержані при використанні ним земельної ділянки сільськогосподарську продукцію і доходи від її реалізації», так як це зазначено у п.3 ст.39 ЗК України. Це право теж належить до спеціальних, оскільки воно має місце при використанні саме земель сільськогосподарського призначення.

- Право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію (п.1в ст.90 та п.1б ст.95 ЗК України). За договором оренди земельної ділянки об'єктом оренди можуть бути земельні ділянки із насадженнями (ч.2 ст.3 Закону «Про оренду землі»), при цьому право власності на посіви і посадки зберігається за власником – орендодавцем. Це положення знайшло відображення і у ст.792 ЦК України. У випадку, якщо об'єктом оренди виступає земельна ділянка із насадженнями, ми вважаємо, що в договорі повинні міститися додаткові умови, які б були спрямовані на захист права власності орендодавця на ці насадження. Однак належність цього права орендодавцю чи орендарю за договором залежить від умов укладеного договору оренди земельної ділянки. Якщо у договорі не передбачено перехід цього права до орендаря, то, відповідно, воно у нього не виникає. Але й здійснення цього права орендодавцем на час дії договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є

обмеженим, оскільки орендодавець при реалізації цього права не повинен перешкоджати діяльності орендаря.

Не має права ані власник, ані орендар вирощувати ті посіви і культури, які заборонені для вирощування і споживання (наркотичні та інші), передбачені в установленому законом порядку.

- П.1д ст.90 та п.1г ЗК України передбачає право «споруджувати жилі, виробничі та інші будівлі і споруди». На нашу думку, при укладенні договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, орендодавець на час дії договору це право втрачає, оскільки здійснення ним цього права перешкоджало б орендарю у здійсненні своїх прав по використанню земельної ділянки. Виникнення ж цього права у орендаря залежить від умов договору. Так, ч.1 ст.25 Закону «Про оренду землі» пов’язує виникнення цього права у орендаря земель із одержанням письмової згоди орендодавця. Але слід пам’ятати і про необхідність погодження будівництва із сільською, селищною, міською радою, оскільки будь-яка містобудівна діяльність правомірно вчиняється тільки з дозволу держави. Ця воля проявляється в різних формах, внаслідок чого право на забудову не виникає, не змінюється і не припиняється без певної участі держави. Згідно ст.22 Закону «Про основи містобудування», «забудова земельних ділянок, що надаються для містобудівних потреб, здійснюється після ... отримання дозволу на виконання будівельних робіт». Статтею 24 Закону України «Про планування і забудову територій» встановлено, що фізичні та юридичні особи, які мають намір здійснити будівництво об'єктів містобудування на земельних ділянках, що належать їм на праві власності чи користування, зобов'язані отримати від виконавчих органів відповідних рад, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами, дозвіл на будівництво об'єкта містобудування.

Індивідуальним забудовникам житлових будинків, господарських та побутових споруд дозволи на виконання будівельних робіт надаються на підставі: заяви забудовника, документа, що посвідчує право власності чи право користування (у тому числі на умовах оренди) земельною ділянкою, дозволу на будівництво об'єкта містобудування, який видається відповідним органом виконавчої влади, проектної документації, погодженої місцевими органами у справах містобудування і архітектури, зобов'язання виконавця робіт, якщо будівництво здійснюється підрядним способом.

Інспекція держархбудконтролю зобов'язана у термін, що не перевищує одного місяця, розглянути подані забудовником (замовником) документи і прийняти рішення про надання дозволу на виконання будівельних робіт та видати його або надати обгрунтовану відмову. Для індивідуальних забудовників (п. 3.12 цього Положення) цей термін не перевищує 15 днів.

На підставі рішення місцевої ради про надання земельної ділянки для будівництва житлового будинку забудовник звертається до місцевого органу містобудування і архітектури за отриманням будівельного паспорта індивідуального житлового будинку.

Окрім того, при використанні земель сільськогосподарського призначення це право обмежено і вимогами ЗК України, який передбачає використання цих земель лише для сільськогосподарських цілей.

- Право використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі (п. 1г ст. 90 та п.1в ст.95 ЗК України). Належність цього права орендодавцю чи орендарю за договором залежить від умов укладеного договору оренди земельної ділянки. Якщо у договорі не передбачено перехід цього права до орендаря, то, відповідно, воно у нього не виникає. Але й здійснення цього права орендодавцем на час дії договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є обмеженим, оскільки орендодавець при реалізації цього права не повинен перешкоджати діяльності орендаря.

- П.1г ст.90 та п.1г ст.95 ЗК України встановлено право «на відшкодування збитків у випадках передбачених законом». Перелік підстав відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам (у тому числі орендарям) міститься у ст.156 ЗК України (про що мова уже йшла у р.3.1.).

Ряд прав орендодавця та орендаря передбачено спеціальним Законом «Про оренду землі» (ст.24, 25).

Так, ч.1 ст.24 орендодавцю надаються наступні права: вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди, дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості грунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів, дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються, своєчасного внесення орендної плати. Як бачимо з цього переліку, права орендодавця полягають, насамперед, у контролі за діями орендаря. З аналізу Закону «Про оренду землі» випливає, що крім цих прав орендодавцю належать і наступні, які забезпечують реалізацію прав, передбачених ч.1 ст.24 Закону:

- Право вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням орендарем умов цього договору. Це право логічно випливає із тих прав орендодавця, що закріплені у ст.24 Закону. При реалізації цього права орендодавець не повинен втручатися у господарську діяльність орендаря, а лише слідкує за дотриманням вимог по використанню земельної

ділянки, зокрема використання її за цільовим призначенням. Особливо актуальним є здійснення цієї правомочності орендодавцем щодо земель сільськогосподарського призначення.

- право вимагати від орендаря перегляду розмірів орендної плати, наприклад у разі зміни відповідно до законів України розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, у тому числі внаслідок інфляції, змін умов господарювання, передбачених договором, погіршення стану орендованої земельної ділянки, в інших випадках. Але слід врахувати, що згідно ч.2 ст.22 Закону переглядається розмір орендної плати за згодою сторін.

Щодо орендної плати за оренду земельних ділянок, які перебувають у державній та комунальній власності згідно із ч.1 ст.23 Закону орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній та комунальній власності, які передані в оренду для сільськогосподарського використання, переглядаються один раз на три роки в порядку, встановленому законом або договором оренди.

Якщо земельна ділянка, яка передається в оренду, перебуває у приватній власності, то розмір орендної плати, визначається сторонами за домовленістю. Відповідно, у договорі може бути передбачено, що розмір орендної плати не залежить від розміру земельного податку.

У Додатку №1 до Методичних рекомендацій щодо організації оренди землі у п.2.3. є положення про те, що «у розмір орендної плати включається [не включається] податок за землю в розмірі…» Це положення не відповідає ст.2 Закону України «Про плату за землю», згідно з якою «власники землі та землекористувачі, крім орендарів, сплачують земельний податок», тобто обов’язок по сплаті земельного податку покладається на орендодавця. І це вірно, оскільки відповідальність перед державою за своєчасну сплату земельного податку несе власник (п.в ст.96 ЗК України). Аналіз договорів оренди земельних ділянок у Львівській області свідчить, що обов’язок по сплаті земельного податку покладається, як правило, на орендаря.

- Згідно ч.1 ст.8 Закону «Про оренду землі» орендар має право передати в суборенду орендовану земельну ділянку. Реалізація даного права орендаря обмежена рядом вимог: передбаченість у договорі оренди або наявність письмової згоди орендодавця. Необхідність отримання згоди орендодавця на передачу земельної ділянки в суборенду є засобом захисту прав власника земельної ділянки. «Всі ці дії допустимі тільки зі згоди орендодавця, оскільки суттєво зачіпають його інтереси».[1] В.В.Вітрянський підкреслює, що згода орендодавця у даних випадках необхідна з тієї причини, що реалізація орендарем названих прав може призвести до втрати орендодавцем права власності на майно, передане в оренду.[2]

---

[1] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая (постатейный)/ Отв.ред.О.Н.Садиков.- М.: Инфра, 1998.- С.196.

[2] Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг.- М.: Статут, 1999.- С.115.

Таким чином, відсутність письмової згоди орендодавця на передачу ділянки в суборенду чи вказівки про таке право орендаря у договорі оренди повинно кваліфікуватися як вчинення орендарем недійсного правочину на підставі ст.215 ЦК.

Закон визначає окремий порядок передачі в суборенду земельних ділянок сільськогосподарського призначення: орендарі таких земельних ділянок на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди земельних ділянок, але за умови якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

При суборенді до суборендаря переходять права та обов`язки орендаря, але в певній частині, що ними визначена у договорі суборенди. Орендодавець при дачі такої згоди може визначити обсяг орендних прав і обов'язків, які передаються. Відповідальним по договору оренди земельної ділянки перед орендодавцем при передачі земельної ділянки в суборенду, залишається орендар.

Твердження про те, що законодавчий дозвіл на суборенду земельних ділянок призведе до формування класу посередників,[1] не підтверджується законодавством України. Оскільки ч.6 ст.21 Закону «Про оренду землі» встановлено, що плата за суборенду земельних ділянок державної і комунальної власності не може перевищувати орендної плати. Щодо орендованих земельних ділянок приватної власності існує повна свобода договірних відносин.

- Право дати дозвіл чи відмовити у наданні дозволу здійснювати будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем (ст.25 Закону).

- Право вимагати дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки у разі невиконання орендарем своїх обов'язків, передбачених законодавством і умовами договору (ч.1 ст.32). Це право орендодавця одночасно виступає і гарантією, спрямованою на охорону стану земельної ділянки, що є особливо важливим стосовно розглядуваної категорії земель. Погоджуючись із О.Вовк, «гарантії прав власників земель і землекористувачів поряд із самостійною охороною, захистом їх правомочностей і відшкодуванням майнових збитків, передбачають також охорону і захист належного стану самої земельної ділянки, тобто недопустимість погіршення яких-небудь корисних властивостей даної ділянки землі чи то як природного ресурсу чи як об'єкту господарського використання»[2].

З цього права випливають наступні <u>спеціальні правомочності орендодавця</u>, передбачені Законом «Про оренду землі»:

---

[1] Иванова С.В. Права и обязанности сторон по договору аренды земель сельскохозяйственного назначения // Аграрное и земельное право. – 2006. - № 4. - С.56-57.

[2] Вовк Ольга. О гарантиях прав собственников земельных участков и землепользователей // Бизнес информ.- 1997. - № 15. - С.34.

- право на отримання відшкодування заподіяних збитків, у разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану (ч.1 ст.29 Закону);

- право вимагати повернення земельної ділянки у разі припинення або розірвання договору (ст.34);

- право на відшкодування втраченої вигоди (у разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря (по суті відмови орендаря від укладеного договору оренди) у розмірі суми орендної плати за 6 місяців на землях сільськогосподарського призначення, а на землях несільськогосподарського призначення — за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору оренди було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань. Дане право можна розглядати як гарантію забезпечення інтересів орендодавця.

Част.1 ст.25 Закону «Про оренду землі» визначено коло прав орендаря земельної ділянки. Додатково до окреслених Земельним кодексом та уже розглянутих вище прав орендаря, згідно Закону, можна віднести до них наступні:

- Право вимагати надання орендодавцем для використання земельну ділянку після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки (це слідує із ч.2. ст.25 Закону «Про оренду землі»).

- У разі дострокового припинення договору оренди земельної ділянки за ініціативою орендодавця земельної ділянки, право оренди якої набуто за результатами аукціону (конкурсу), орендар має право на отримання відшкодування витрат на набуття права на оренду земельної ділянки і збитки, які понесе орендар внаслідок дострокового припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди. (ч.3 ст.6 Закону). Право на оренду земельної ділянки може бути набутим на конкурентних засадах за результатами конкурсу чи аукціону, якщо ця земельна ділянка перебуває у державній чи комунальній власності.

- Користуючись орендованою земельною ділянкою, орендар може проводити ті чи інші його поліпшення. Доля цих поліпшень визначається у законодавстві по-різному, залежно від того чи проводилися вони зі згоди орендодавця чи без такої згоди. Тобто можливість реалізації цього права орендарем земель обмежена рядом умов. Зокрема, ч.4,6 ст.28 Закону «Про оренду землі» передбачено, що у разі дій орендаря, не передбачених договором оренди, що призвели до зміни стану земельної ділянки, витрати на їх здійснення орендодавцем не відшкодовуються, а також витрати на поліпшення орендованої земельної здійснені орендарем без згоди орендодавця, які неможливо вдокремити без заподіяння шкоди цій ділянці.

У розвиток ч.2 ст.25, яка закріпила такий обов'язок орендодавця як «відшкодувати орендарю капітальні втрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця» Законом передбачено і випадок, коли орендодавець зобов'язаний компенсувати витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки: у разі здійснення орендарем цих поліпшень за письмовою згодою орендодавця, але якщо інше не передбачено договором оренди. (ч.5 ст.28). Звідси випливає висновок про право орендодавця дати згоду чи відмовити у дачі згоди на проведення орендарем поліпшень стану земельної ділянки. При цьому, як правильно зазначає П.Ф.Кулинич, до Закону доцільно ввести ряд положень, які б гарантували права орендодавця у цьому випадку. Зокрема, доцільно встановити ряд умов, за яких орендодавець зобов'язаний відшкодувати витрати орендаря на поліпшення стану земельної ділянки: 1) орендодавець повинен не тільки погодитися на здійснення поліпшень, а й надати згоду на відшкодування витрат на такі поліпшення (річ у тому, що у багатьох випадках орендар та орендодавець погоджуються, що орендар може здійснювати поліпшення, за які орендодавцю не треба платити); 2) заздалегідь має бути визначена точна вартість (у грошовому виразі) поліпшень, на які погоджується орендодавець; 3) орендодавець повинен надати письмову згоду на здійснення поліпшень до їх здійснення; 4) викладена в письмовій формі згода повинна бути невід'ємною частиною договору оренди землі.[1]

З огляду на це, доречним є включення до Типового договору оренди землі положення про те, що умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

Англійський закон 1923 року встановлював такі відносини між власником і орендарем: якщо орендар вів себе по-господарськи, робив покращення, то він по закінченні строку оренди має право на відшкодування у всіх випадках, навіть, якщо ці покращення не передбачені у договорі чи, навіть, якщо у договорі було сказано, що орендар не має права на отримання відшкодування.[2] Одак закріплення такого положення у сучасному законодавстві може поставити орендодавця у край небезпечні умови. На нашу думку, ця згода повинна бути попередньо дана у договорі оренди земельної ділянки, а в окремій угоді може бути передбачено перелік тих конкретних заходів, які вживатимуться для покращення стану земельної ділянки. Крім того у договорі повинен міститися механізм відшкодування витрат на поліпшення стану земельної ділянки (повністю чи у певній частині, які розрахунки при цьому застосовуються). Сторони можуть попередньо погодити розмір витрат на проведення поліпшення, розподіливши їх між собою.

---

[1] Кулинич П.Ф. Там само.- С.218-219.

[2] Гойхбарг А. Очерки преобразования земельного и гражданского права в буржуазных государствах. - М.: Юриздат НКЮ РСФСР, 1925. – С.34.

Аналіз договорів вказує, що сторони обмежуються включенням до договору лише загального положення: «витрати на поліпшення стану земельної ділянки підлягають відшкодуванню, якщо вони проведені орендарем за згодою орендодавця» без подальшої конкретизації. Це, в свою чергу, робить дане положення договору декларативним.

- Право вимагати у орендодавця зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків; відрахування з орендної плати певної суми своїхвитрат на усунення таких недоліків з попереднім повідомленням про це орендодавця чи дострокового розірвання договору оренди (ст.36 Закону), якщо при укладенні договору оренди землі орендодавець не попередив 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.

- Право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці громадянами і юридичними особами України, іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, у тому числі міжнародними об’єднаннями та організаціями, включаючи орендодавця (ч.2 ст.27 Закону). Це право випливає з положення про рівність захисту прав власників земельних ділянок та орендарів, і означає, що орендар вправі звернутися до судових органів з позовом для захисту своїх порушених прав. В цьому плані важливим є закріплене у ч.2 статті 90 ЗК положення, згідно з яким «порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом». Так, ЗК України передбачено, що власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення пов’язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків (ст.152 ЗК), а також неможливість позбавлення права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених законодавством України (ст.153 ЗК).

- Орендар, який належно виконував обов’язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов, переважне право на поновлення договору оренди після закінчення строку, на який було укладено договір (ст.33 Закону). Однак дане право виникає в орендаря при умові, що орендодавець виявив бажання знову передати свою земельну ділянку в оренду після закінчення дії даного договору. У такому випадку цей орендар має на інших загальних рівних підставах переважне перед іншими особами, які виявили бажання отримати земельну ділянку в оренду, право на оренду земельної ділянки.

У договорі оренди земельної ділянки повинен бути передбачений механізм реалізації цього права. Наприклад, можна передбачити попереднє письмове попередження зацікавленою стороною за

певний строк до закінчення дії договору про бажання щодо продовження дії договору на новий термін.

Ці права орендаря земельної ділянки мають здебільшого загальний характер і стосуються угод з земельними ділянками будь-якої категорії.

За договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення сторони наділені, крім прав, також рядом обов'язків.

Суб'єктивні права і юридичні обов'язки тісно пов'язані між собою, оскільки суб'єктивні права забезпечуються юридичним обов'язком, а юридичним обов'язкам кореспондують відповідні суб'єктивні права.

В юридичній літературі обов`язки орендодавців та орендарів викладаються досить стисло, що, мабуть, можна пояснити тривалою забороною земельних орендних відносин у законодавстві. Групувань спеціальних прав і обов`язків землекористувачів поки що не запропоновано. Так, Ф.М.Раянов вважає, що обов'язки орендарів можуть бути перераховані у Законі про оренду у загальному вигляді, а конкретизовані в індивідуальних договорах[1]. На нашу думку, детальна юридична розробка цих проблем мала би важливе значення для покращення використання земель.

Загальне коло обов'язків орендодавця та орендаря визначено ст.91, 96 Земельного кодексу України. Обов'язки орендодавця земель — це, насамперед, його обов'язки як власника. До них, зокрема, належать такі обов'язки як: забезпечувати використання землі за цільовим призначенням, додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, підвищувати родючість грунтів та зберігати інші корисні властивості землі, своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом, дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон, зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем. Орендодавець здійснює виконання цих обов'язків через реалізацію визначених ст.24 Закону «Про оренду землі» прав вимагати від орендаря тієї чи іншої поведінки за договором.

У п.г ст.96 ЗК України встановлено обов'язок власника «не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів». У розвиток цього положення у Законі «Про оренду землі» прямо закріплено обов'язок орендодавця «не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою» (ч.2 ст.24). Із встановленого ст.25 Закону права орендаря «самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди

[1] Раянов Ф.М. Правовая концепция аренды и практика АПК.- С.35.

землі» випливає обов’язок орендодавця не втручатися у господарську діяльність орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов договору.

Наступний обов’язок орендодавця, передбачений ч.2 ст.24 Закону «Про оренду землі», – передати у користування орендарю земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору. Щодо земель сільськогосподарського призначення це означає, що земельна ділянка повинна бути придатна для використання за цільовим призначенням. Цей обов’язок складається із наступних частин:

- обов’язок орендодавця передати земельну ділянку у користування;
- обов’язок орендодавця надати земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору.

Якщо орендар не виконує цей обов’язок, то, згідно ч.2 ст.36 Закону, передбачено, що «орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за договором». Ця норма, у певній мірі, спрямована на виконання такого обов’язку, як надати земельну ділянку, придатну для використання за цільовим призначенням.

Ст.17 Закону передбачено, що передача об’єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, що визначені у договорі оренди землі, за актом приймання-передачі. Включення цього положення до нової редакції Закону є підказаним практикою і цілком є слушним, що забезпечує виконання як орендодавцем свого обов’язку перед орендарем, так і реалізацію орендарем свого права на використання земельної ділянки Підписання акту приймання-передачі на початку дії договору оренди та по його закінченні дає змогу зафіксувати зміни стану орендованої земельної ділянки та конкретизувати права і обов’язки сторін.

Стан земельної ділянки визначається договором. У п.21 Типового договору оренди землі міститься положення, що «після припинення дії договору оренди орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду».

Земельне законодавство покладає на власників земельних ділянок обов’язок зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем. Порядок охорони геодезичних знаків визначений в Законі від 23 грудня 1998 р. «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» та постанові Кабінету Міністрів України від 19 липня 1999 р. «Про порядок охорни геодезичних знаків». Закріплення геодезичних пунктів на місцевості здійснюється спеціальними інженерними пристроями і спорудами. Знесення або перезакладка геодезичних пунктів здійснюється лише з дозволу Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України і його підрозділів відповідно до їх компетенції.

Обов’язки власників земельних ділянок щодо збереження мереж осушувальних і зрошувальних систем закріплені у Законі України від 14 січня 2000 р. «Про меліорацію земель»[1]. Відповідно до ст.24 цього Закону, експлуатація меліоративних систем повинна забезпечувати оптимальний водний та повітряний режим грунтів, створення умов для високоефективного та екологічно безпечного використання меліорованих земель. Експлуатація меліоративних систем забезпечується відповідно до проектної документації та відповідних правил, що затверджуються спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань водного господарства та меліорації земель за погодженням з іншими центральними органами виконавчої влади. Виконання у зоні розміщення та функціонування меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури, а також на прилеглій території будь-яких робіт, що можуть вплинути на технічний стан і режим експлуатації цих систем та об'єктів інженерної інфраструктури, допускається лише після попереднього погодження проекту виконання цих робіт у порядку, що встановлюється спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань водного господарства та меліорації земель.

У Законі «Про оренду землі» обов’язкам орендарів земельних ділянок присвячені лише загальні норми, вміщені у ч.2 ст.25 Закону, які встановлюють, що 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; у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби.

Порівняльний аналіз попередньої редакції цієї норми Закону та чинного Закону дає підстави стверджувати про її якісне погіршення. Попередньою редакцією передбачалося, що «орендар зобов’язаний виконувати встановлені щодо об’єкта оренди зобов’язання, додержувати таких вимог: використання земельної ділянки за цільовим призначенням, додержання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості грунтів, державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів, додержання режиму використання водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони та територій, які особливо охороняються, своєчасного внесення орендної плати; та виконувати обов’язки відповідно до умов договору оренди і Земельного кодексу України» та «орендар зобов’язаний додержувати режиму

[1] Відомості Верховної Ради України.- 2000.- N 11.- ст.90.

використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення».

Чинна редакція не закріплює прямо обов’язків орендаря по дотриманню екологічних правил, а визначає їх як можливі, а не обов’язкові, бо сформульовані як «права орендодавця».

Таким чином, аналізуючи обов’язки орендаря земельної ділянки можна їх умовно поділити на дві групи: обов’язки по виконанню договору і обов’язки по використанню земельної ділянки, які регулюються земельним законодавством.[1]

Ряд обов’язків орендаря передбачені ст.32 Закону у разі припинення договору оренди земельної ділянки шляхом його розірвання, це —

- повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором оренди. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до орендодавця. У разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки. (ст.34);

- 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.

До спеціальних обов’язків орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення можна віднести — обов’язок користуватися орендованою земельною ділянкою у відповідності з її цільовим призначенням та умовами укладеного договору. Цей обов’язок зазначений у ст.96 ЗК України, де закріплено правило «забезпечувати використання землі за цільовим призначенням». Невиконання цього обов`язку служить підставою припинення права користування земельною ділянкою (ст.141 ЗК України).

Оскільки орендар земель сільськогосподарського призначення повинен відповідати певним вимогам (що уже було з’ясовано), то з цього випливає висновок про обов`язок орендаря безпосередньо використовувати земельну ділянку. Якщо він допускає до користування третіх осіб, то ці особи повинні відповідати тим же вимогам, що і сам орендар. Це може здійснюватися в порядку укладення договору суборенди земельної ділянки.

---

[1] Иванова С.В. Права и обязанности сторон по договору аренды земель сельскохозяйственного назначения // Аграрное и земельное право. – 2005. - № 5. - С.62.

Самостійність господарювання орендаря реалізується у межах вимоги раціонального використання земель, тому важливим і визначальним обов'язком учасників земельних відносин є правильне і найбільш раціональне використання земель у суворій відповідності з тим режимом, який встановлений нормами права. Однак у законодавстві прямо не виділено такого обов'язку. Але із п.г ст.141 ЗК України випливає, що невиконання такого обов`язку як раціональне використання земельної ділянки виступає підставою припинення права користування земельною ділянкою.

На орендаря покладається ряд обов'язків, які є засобом, що спонукає його здійснювати свою діяльність таким чином, щоб вона відповідала завданням раціонального використання земель. Таким важливим обов`язком орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що тісно пов`язаний з попереднім є обов'язок додержання екологічної безпеки землекористування.

Виходячи з того, що у процесі виконання договору оренди дії сторін пов'язані з експлуатацією землі, з можливою зміною її якісних показників, однією із важливих умов договору оренди землі повинно бути дотримання екологічних нормативів. Екологічні нормативи чи нормативи якості навколишнього природного середовища містять критерії правомірності поведінки суб'єктів екологічних правовідносин, визначають ступінь ефективності дотримання еколого-правових приписів. Вони проявляються у стандартах якості навколишнього природного середовища, екологічних імперативних і інших еколого-правових формах, і підлягають деталізації у конкретному договорі, на що вказав М.В.Шульга.[1]

Слід підкреслити що будь-який договір оренди земельної ділянки повинен мати на меті, крім досягнення сприятливого економічного результату, забезпечення цільового і раціонального використання, також забезпечення належної охорони земельної ділянки як природного об'єкта.

Але при здійсненні земельної та аграрної реформ головною метою ставиться зміна організаційно-правових форм сільськогосподарських підприємств (наприклад, Указ Президента України «Про порядок паювання земель переданих у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам», «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» та ін.), а також запровадження приватної власності на землю (наприклад, Закон України «Про форми власності на землю» ін.). Питання раціонального користування землями як основи сільськогосподарського виробництва, їх охорони залишені поза увагою.

Ця проблема не у повній мірі вирішується і основним актом земельного законодавства - Земельним кодексом України. У ст.164 ЗК України – «Зміст охорони земель» перераховано ряд дій, які складають зміст охорони земель, у тому числі і земель сільськогосподарського призначення.

[1] Шульга М. Правовое обеспечение отношений аренды земли.- С.28.

Однак, формулювання Земельного кодексу України носить у даному випадку констатуючий, а не зобов'язуючий характер. При такому формулюванні притягнення землевласників та землекористувачів до відповідальності за нездійснення перерахованих дій унеможливлюється, оскільки нездійснення необов'язкових дій не може вважатися порушенням земельного законодавства. У Земельному кодексі повинні бути прямо сформульовані вимоги по охороні земель сільськогосподарського призначення, адресовані до власників земель, землекористувачів, орендарів і інших осіб. Заходи, які складають зміст охорони земель, повинні розглядатися як обов'язки землекористувачів. Такі з них як: забезпечення досягнення раціонального землекористування; захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, забруденння відходами виробництва тощо; консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь, — виступають спеціальними обов'язками орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Орендар зобов'язаний виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором. Виконання цього обов'язку орендарем має важливе значення для виконання свого обов'язку орендодавцем — при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки (ст.24 Закону «Про оренду землі»). Чітке закріплення цього обов'язку орендодавця пояснюється тим, що передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю земельну ділянку (ст.10 Закону), відповідно, встановлені законодавством обмеження прав власника земельної ділянки при укладенні договору оренди земельної ділянки зберігають силу для орендаря.

Поширеним є погляд на обмеження права природокористування як на різновид обов'язків суб'єктів природокористування, скоректованих у державних інтересах чи інтересах інших користувачів природними об'єктами (не обов'язково того ж виду). На наш погляд, необхідно погодитись із більш широким розумінням цього явища О.А.Самончик, яка розглядає обмеження земельних прав як земельне правовідношення, змістом якого є пов'язані з встановленням обмежень права і обов'язки обмежуваного землекористувача, а також сторони, в інтересах якої це обмеження відбувається[1].

Передбачені чинним законодавством обмеження прав землекористувачів характеризуються великою різноманітністю. За строком, на який вони встановлені, обмеження поділяються на постійні і

[1] Самончик О.А. Правовое регулирование ограничений земельных прав сельскохозяйственных предприятий: Автореф.дис…канд.юрид.наук: 12.00.06/ Московск.гос.ун-т. – М., 1986. – С.5.

тимчасові[1], за обсягами правомочностей — на обмеження, пов'язані з використанням земельної ділянки, і обмеження, пов'язані з відчуженням земельної ділянки[2], за критерієм характеру юридичного титулу на сусідні земельні ділянки, за характером змісту прав і обов'язків учасників правовідносин — обмеження, які покладають на сусідів обов'язок витерплювати певні незручності та обмеження, які забороняють їм здійснювати певні дії[3] та ін.

О.А.Самончик правомірно запропонувала поділ обмежень земельних прав за об'єктом, суб'єктом і змістом[4].

Оскільки предметом нашого дослідження є права та обов'язки орендодавців земель сільськогосподарського призначення, то визначальне значення має з'ясування обмежень земельних прав саме щодо цієї категорії земель. Вони визначаються особливостями правового режиму земель цієї категорії, зокрема, принципом використання земельної ділянки за цільовим призначенням, пріоритетністю використання земель кращої якості для сільськогосподарських потреб та ін.

Законодавством України встановлені обмеження земельних прав щодо земель сільськогосподарського призначення і за суб'єктом — щодо кола осіб, яким можуть надаватися у користування чи передаватися у власність землі сільськогосподарського призначення (ст.22 ЗК України).

О.А.Самончик пропонує обмеження земельних прав умовно поділити на дві групи в залежності від їх змісту:

- заборони суб`єкту, який використовує земельну ділянку, у тому числі сільськогосподарській організації, здійснювати певні права і обов`язки;

- які полягають у наданні сусідньому землекористувачу чи користувачу іншими природними об'єктами деяких прав по використанню чужої земельної ділянки[5].

Перша група обмежень передбачає обмеження прав і обов'язків по господарському використанню земель сільськогосподарського призначення у встановленому законом порядку з метою створення необхідних умов для охорони навколишнього природного середовища, певних особливо цінних об'єктів, для задоволення державних чи громадських потреб. Згідно чинного законодавства, всі землекористувачі зобов`язані дотримуватися природоохоронних, санітарних та інших правил державного, регіонального чи місцевого масштабу. До цієї групи обмежень можна

---

[1] Земельное право России / Под ред.В.В.Петрова.- М.: БЕК, 1995. – С.72-73.

[2] Гуревський В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: Автореф.дис…канд.юрид.наук: 12.00.06/ Інс-т держави і права ім. В.М.Корецького НАН України. - К.,1999. – С.11.

[3] Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України.- К.: Юрид.думка, 2006.- С.133.

[4] Самончик О.А. Ограничение права землепользования сельскохозяйственных предприятий. - М.: Наука, 1989. – С.95.

[5] Самончик О.А. Земельная правосубъектность сельскохозяйственных комерческих организаций// Право собственности на землю в сельском хозяйстве Российской Федерации. – С.47.

віднести також агрохімічні обмеження (наприклад, заборона вирощування деяких сільськогосподарських культур на схилових землях для запобігання ерозії грунтів). В юридичній літературі їх ще називають загальними обмеженнями.[1]

До загальних обмежень можна віднести також ті, які випливають із теорії соціальних функцій земельної власності. На грунті конституційного, аграрного і цивільного законодавства Веймарської Республіки, Франції, Австрії у 20-і роки виникла теорія соціальних функцій земельної власності, яка виправдовувала втручання державних органів у діяльність земельного власника у тих випадках, коли це обумовлювалося загальносуспільними інтересами[2]. У Законі Австрії «Про земельний обіг» від 13 грудня 1919 р. передбачалося, що передача у власність, а в деяких випадках і оренда земельних ділянок, допускається лише зі згоди відповідної комісії з питань земельного обігу.

Як вважає Г.Ю.Бистров, «у межах теорії соціальної функції земельної власності може бути здійснена і кодифікація законодавства про державне регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення»[3].

Ця доктрина, на нашу думку, повинна знайти закріплення у спеціальних актах, які регулюють оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення. При цьому має бути встановлена розумна межа між державним регулюванням обігу земель сільськогосподарського призначення та свободою договірних відносин. Це можливо через встановлення чітких правил, які обмежують права власників та користувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема, в частині встановлення заборони по зміні цільового призначення ділянки та контролю за цим, кола осіб, які можуть професійно займатися сільським господарством та деякі інші.

Поряд із загальними обмеженнями прав на землі можуть встановлюватися і спеціальні обмеження, які зумовлені їх місцезнаходженням чи іншими обставинами. На практиці такі спеціальні обмеження отримали назву земельно-планувальних. Земельно-планувальні обмеження мають декілька різновидів[4]. Історично найбільш відомими з них є сервітути.

Виконання розглянутих обов`язків орендарем є передумовою виконання наступного — підтримувати орендовану земельну ділянку у належному стані. Орендар також зобов’язаний нести витрати по утриманню орендованої земельної ділянки, якщо інше не встановлено законом чи договором. Ці витрати обумовлені зовнішніми для земель причинами (умовами користування).

---

[1] Жариков Ю.Г., Сиваков О.В. О праве собственности, землевладении, бессрочном, временном пользовании и аренде земли // Дело и право. - 1995. - № 6.- С.30.

[2] Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах: правовая теория и практика.- Минск БГЭУ, 1999.- С.80.

[3] Быстров Г.Е. Земельная реформа в России: правовая теория и практика // Государство и право.- 2000.- №4.- С.55.

[4] Жариков Ю.Г., Сиваков О.В. О праве собственности, землевладении, бессрочном, временном пользовании и аренде земли.- С.30.

Перелік обов’язків землекористувачів, які поширюються і на орендарів земельних ділянок, визначений ст.35 Закону України «Про охорону земель» (який є дещо конкретизованішим порівняно із визначеними ст. 91 ЗК). Так, власники і землекористувачі, в тому числі орендарі, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності зобов'язані: дотримуватися вимог земельного та природоохоронного законодавства України; проводити на земельних ділянках господарську діяльність способами, які не завдають шкідливого впливу на стан земель та родючість грунтів; підвищувати родючість грунтів та зберігати інші корисні властивості землі на основі застосування екологобезпечних технологій обробітку і техніки, здійснення інших заходів, які зменшують негативний вплив на грунти, запобігають безповоротній втраті гумусу, поживних елементів тощо; дотримуватися стандартів, нормативів при здійсненні протиерозійних, агротехнічних, агрохімічних, меліоративних та інших заходів, пов'язаних з охороною земель, збереженням і підвищенням родючості грунтів; надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування відомості про застосування пестицидів та агрохімікатів; сприяти систематичному проведенню вишукувальних, обстежувальних, розвідувальних робіт за станом земель, динамікою родючості грунтів; своєчасно інформувати відповідні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування щодо стану, деградації та забруднення земельних ділянок; забезпечувати додержання встановленого законодавством України режиму використання земель, що підлягають особливій охороні; забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням та дотримуватися встановлених обмежень (обтяжень) на земельну ділянку; забезпечувати захист земель від ерозії, виснаження, забруднення, засмічення, засолення, осолонцювання, підкислення, перезволоження, підтоплення, заростання бур'янами, чагарниками і дрібнолісcям; уживати заходів щодо запобігання негативному і екологонебезпечному впливу на земельні ділянки та ліквідації наслідків цього впливу.

Таким чином, до спеціальних обов’язків, властивих саме орендарям земель сільськогосподарського призначення, можна віднести: обов’язок використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, зберігати і підвищувати родючість грунтів, а також поліпшувати інші корисні властивості сільськогосподарських земель; здійснювати захист земель від водної та вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, забруденння відходами виробництва (умовно ці обов’язки можна поділити на дві групи: по запобіганню розвитку ерозійних процесів і ліквідація існуючих осередків ерозії, та по відновленню і правовому використанню еродованих земель[1]; здійснювати захист від заростання сільськогосподарських угідь чагарниками і дрібнолісcям, інших процесів погіршення культур технічного стану земель; проводити рекультивацію порушених

[1] Носик В.Правова охорона земель сільськогосподарського призначення від ерозії // Радянське право.-1988.- № 5.- С.53.

земель, та заходи щодо підвищення їх родючості і поліпшення інших корисних властивостей землі; здійснювати тимчасову консервацію деградованих сільськогосподарських культур, якщо іншими засобами неможливо відновити родючість грунтів, забезпечувати додержання екологічної безпеки землекористування, підтримувати орендовану земельну ділянку у належному стані.

У договорах оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення ці права та обов’язки підлягають подальшій конкретизації стосовно до конкретних умов.

Аналіз чинного земельного законодавства свідчить про домінування загальних прав і обов`язків орендодавців та орендарів земельних ділянок у ньому і, практично, поза увагою залишаються спеціальні права та обов`язки. Підкреслений недолік суттєво відображається як на стані земельного законодавства, так і на практиці регулювання відносин землевикористання. Законодавець повинен піти шляхом розширення правової регламентації спеціальних прав і обов’язків орендодавців та орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення з тим, щоб врахувати особливості цих земель, створити надійні гарантії їх захисту та охорони.

3.4. Підстави та порядок припинення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Стаття 31 Закону «Про оренду землі» називає п’ять конкретних підстав припинення договору оренди земельної ділянки, а саме:

1) закінчення строку, на який його було укладено;
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) смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст.7 Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
5) ліквідація юридичної особи-орендаря.

Оскільки договір оренди земельної ділянки є правочином, укладеним на визначений у ньому строк, закон правомірно називає таку першу підставу його припинення як закінчення строку, на який було укладено договір. Закон передбачає можливість поновлення договору оренди земельної ділянки, встановлюючи, що після закінчення строку, на який було укладено договір, орендар, який належно виконував обов’язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. При цьому у разі поновлення договору оренди на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. Зустрічаємося з порушенням цього принципу і в самому Законі «Про оренду землі», який передбачає можливість поновлення договору оренди земельної ділянки, встановлюючи, що після закінчення строку, на який було укладено договір, орендар, який належно виконував обов’язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору (ст.33 ч.1). Ця норма застосовується у тому випадку, якщо особа-власник земельної ділянки вирішила укласти договір оренди на новий термін. Вищий Арбітражний суд України у своєму листі від 14 січня 1999 р. із змінами «Про Закон України «Про оренду землі» дав роз’яснення з цього приводу: «Якщо після закінчення строку дії договору оренди орендодавець передав земельну ділянку в оренду іншій особі, орендар за попереднім договором має право звернутись до арбітражного суду із заявою про спонукання орендодавця продовжити дію цього договору на новий термін та про визнання договору з новим орендарем недійсним. Але якщо немає доказів укладення договору оренди земельної ділянки з іншою особою, і навпаки, встановлено намір орендодавця використовувати цю ділянку для власних потреб, у арбітражного суду відсутні правові підстави для задоволення відповідної вимоги». Таке положення хоча і сприяє захисту інтересів орендаря, який належно виконував свої обов’язки за договором, однак суперечить принципу свободи

договірних відносин, який полягає у вільному виборі партнерів, напрямів діяльності, обмежує право розпорядження як одну із правомочностей прав власника тощо.

Більше того, у ст.33 Закону міститься положення про те, що коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору оренди він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення повинно здійснюватися листом-повідомленням. Однак положення ст. 33 суперечить ст.31 Закону, яка визначає закінчення строку, на який було укладено договір як одну із підстав його припинення.

Окремою підставою припинення договору оренди земельної ділянки виступає викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом. Дана підстава припинення договору оренди земельної ділянки застосовується у зв’язку із втратою власником земельної ділянки права власності на земельну ділянку, яка є об’єктом договору оренди, та наступне використання даної земельної ділянки для інших цілей, аніж вона попередньо використовувалась. Цей порядок встановлений насамперед Земельним кодексом України (ст.146, 147).

Викуп земельних ділянок для суспільних потреб є однією з підстав для примусового припинення прав на земельну ділянку (п.г ст.143 ЗК України). Ця підстава застосовується лише щодо земельних ділянок, які перебувають у приватній власності фізичних та юридичних осіб.

Викуп земельних ділянок органами державної влади та органами місцевого самоврядування для таких суспільних потреб як: під будівлі і споруди органів державної влади та органів місцевого самоврядування; під будівлі, споруди та інші виробничі об’єкти державної та комунальної власності; під об’єкти природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; оборони та національної безпеки; під будівництво та обслуговування лінійних об’єктів та об’єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафто- та газових терміналів, електростанцій тощо); під розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав та міжнародних організацій; під міські парки, майданчики відпочинку та інші об’єкти загального користування, необхідні для обслуговування населення. Перелік цих суспільних потреб, наведений у коментованій статті є вичерпним.

У част.1 ст.146 ЗК України наведено також і вичерпний перелік органів, які мають право викупу земельних ділянок для суспільних потреб: органи державної влади та органи місцевого самоврядування, повноваження яких щодо викупу земельних ділянок визначені гл.2, 3 ЗК, тобто місцеві державні адміністрації, Ради Міністрів, Кабінет Міністрів або місцеві ради (сільські, селищні,

міські, районні, обласні), а також Верховна Рада Автономної Республіки Крим. Інші органи не мають права на примусовий викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб.

Так як землі вилучаються для суспільних потреб, то, відповідно, викуплені земельні ділянки можуть передаватися тільки у державну чи комунальну власність для розміщення об'єктів державної чи комунальної власності, і лише тих, які передбачені даною нормою. Таким чином, викуп земель не може здійснюватися в інтересах фізичних чи юридичних осіб, які є суб'єктами приватної власності.

Згідно част.3 ст.153 ЗК, колишній власник земельної ділянки, яка викуплена для суспільних потреб, має право звернутися до суду з позовом про визнання недійсним чи розірвання договору викупу земельної ділянки та відшкодування збитків, пов'язаних з викупом, якщо після викупу земельної ділянки буде встановлено, що земельна ділянка використовується не для суспільних потреб. Відтворено це положення і у п.9 Постанови № 7 Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ».

ЗК України визначає порядок викупу земельних ділянок для суспільних потреб. Так, відповідно до част.2 ст.146 ЗК, власник земельної ділянки не пізніше, ніж за один рік до майбутнього викупу має бути письмово попереджений органом, який приймає рішення про її викуп. Якщо власник земельної ділянки згідний передати своє право органу, що здійснив попередження, то він може підписати договір і раніше. Якщо ж власник заперечує проти викупу його земельної ділянки, то наступна стадія процесу викупу земель може розпочатися тільки через рік після попередження про викуп.

Розробка проектів та відповідних техніко-економічних обрахунків здійснюється з моменту прийняття відповідним органом рішення про розміщення певного об'єкта. Таким чином, одним із заходів вже на цьому етапі має бути визначення викупної вартості земель, оскільки вона є важливою умовою викупу земельної ділянки для суспільних потреб. Вже в письмовому повідомленні власнику земельної ділянки доцільно зазначити пропоновану викупну вартість та інші умови викупу, для того щоб власник паю міг прийняти власне рішення щодо згоди на викуп та вартості.

Якщо вартість земельної ділянки встановлюється відповідно до грошової та експертної оцінки земель, яка провадиться за методикою затвердженою Кабінетом Міністрів України, то вартість земельної частки (паю) визначається нормативним шляхом, виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність земель та кількості осіб, що мають право на земельну частку (пай) (Указ Президента України від 8 серпня 1995 р.). Нині діють Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. із змінами від 5 липня 2004 р. та Методика експертної

грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р.

Для здійснення процедури викупу земель для суспільних потреб необхідно врахувати окрім ст.146 також положення ст.151 ЗК та інші норми.

Викупу земельної ділянки передує ініціювання місця розташування планованого об'єкта. Ініціатива може виходити як від самого органу, який має право здійснювати викуп земель для суспільних потреб, так і від юридичної особи державної чи комунальної власності. Якщо ініціатива виходить від місцевої ради або місцевої державної адміністрації чи іншого органу державної влади, то така ініціатива може бути юридично оформлена у вигляді рішення місцевої ради або розпорядження голови місцевої державної адміністрації про місце розташування планованого об'єкта, яка входить до переліку, передбаченому част.1 ст.146 ЗК. У рішенні повинно бути зазначено і про здійснення організаційно-правових заходів, пов'язаних з викупом земель.

Якщо з ініціативою виступає певна державна чи комунальна юридична особа, то вона повинна подати клопотання про погодження місця розташування об'єкта, для якого викупляється земельна ділянка, до органу, який має право здійснювати такий викуп. Згідно з част.6 ст.151 ЗК до клопотання повинні бути додані необхідні обгрунтування, матеріали, розрахунки. Це клопотання відповідний орган розглядає у місячний термін і дає юридичній особі дозвіл на підготовку матеріалів погодження місця розташування об'єкта державної чи комунальної власності.

Якщо викуп планується здійснити з ініціативи юридичної особи державної чи комунальної власності, то згідно з част.8 ст.151 ЗК, такі юридичні особи після отримання дозволу на підготовку матеріалів погодження місця розташування об'єкта погоджують найдоцільніше місце розташування об'єкта, розміри призначених для викупу земель та умови їх викупу із власником земельної ділянки та державними природоохоронними та санітарно-епідеміологічними органами, органами містобудування та архітектури, охорони культурної спадщини, після чого подають матеріали погодження місця розташування об'єкта до відповідного органу, уповноваженого здійснювати викуп земель.

Тільки після завершення усієї процедури погоджень, передбачених законодавством, відповідний орган може письмово попередити власника про майбутній викуп земель.

Викуп земельної ділянки (а по аналогії і земельної частки) здійснюється за згодою її власника. Власник земельної ділянки чи землекористувач без згоди якого прийняте рішення про викуп земельної ділянки, може звернутися з позовом до суду про визнання недійсним рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування з цього питання (п. 9 Постанови Пленуму

Верховного Суду України № 7). Дана гарантія прав власника земельної ділянки встановлена част.1 ст.155 ЗК України.

Після проходження річного строку від письмового попередження представник органу повинен провести бесіду з власником земельної ділянки і ознайомити його із проектом договору купівлі-продажу. Після цього власник може дати згоду на укладення договору. Тоді між власником і органом, який викуповує земельну ділянку укладається договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, який оформляється згідно з земельним законодавством.

Власник може й відмовитися від викупу земельної ділянки на запропонованих умовах. Орган, який здійснює викуп земель, може запропонувати власнику вигіднішу умову викупу, ніж визначена законодавством.

Але норма ст.146 ЗК не визначає подальшої процедури здійснення вилучення земельної ділянки у разі відмови власника від її відчуження. Згідно част.4 цієї статті, якщо власник земельної ділянки не згоден з викупною вартістю, то питання вирішується в судовому порядку.

Предметом судового розгляду, за ст.146 ЗК може бути не відмова власника надати згоду на відчуження земель для суспільних потреб, а його незгода з її вартісною оцінкою. Однак у част.16 ст.151 ЗК зазначається, що „у разі відмови власника землі чи землекористувача ... у погодженні місця розташування об’єкта ці питання вирішуються у судовому порядку”.

Якщо суд прийняв рішення про викуп земельної ділянки, то відповідний орган, який започаткував процес викупу, має право здійснити такий викуп на підставі рішення суду без оформлення договору купівлі-продажу. У такому випадку викуп здійснюється на умовах, визначених рішенням суду. Згідно част.17 ст.151 ЗК, у разі задоволення позову щодо оскарження відмови власника землі або землекористувача, сільської, селищної, міської ради, органів державної влади у погодженні місця розташування об’єкта рішення суду є підставою для розробки проекту відведення земельної ділянки.

Якщо викуп земель здійснюється в інтересах юридичної особи державної чи комунальної власності, то для оформлення прав такої особи на земельну ділянку, на підставі рішення суду, орган, що уповноважений здійснювати викуп земель, повинен прийняти відповідне рішення про викуп земельної ділянки і передачу його цій особі на тій чи іншій правовій підставі.

Вилучення (примусове відчуження) земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності є однією з підстав для примусового припинення прав на земельну ділянку (п.г ст.143 ЗК України).

Вилучення (примусове відчуження) земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності здійснюється з урахуванням таких правил:

1) ця підстава застосовується лише щодо земельних ділянок, які перебувають у приватній власності фізичних та юридичних осіб;

2) положення коментованої статті стосуються лише примусового припинення права власності і не може застосовуватися для примусового припинення права користування земельною ділянкою (ці питання відповідно врегульовані ст.149 ЗК та ст. 31 Закону України «Про оренду землі»);

3) вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності може здійснюватися тільки у разі введення воєнного або надзвичайного стану. Режим надзвичайного або воєнного стану запроваджується з метою відвернення загрози або забезпечення безпеки і здоров'я громадян, нормального функціонування національної економіки, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, захисту конституційного ладу.

Відповідно до Закону України від 6 квітня 2000 р. «Про правовий режим воєнного стану»[1], воєнний стан - це особливий правовий режим, що вводиться в Україні або в окремих її місцевостях у разі збройної агресії чи загрози нападу, небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності та передбачає надання відповідним органам державної влади, військовому командуванню та органам місцевого самоврядування повноважень, необхідних для відвернення загрози та забезпечення національної безпеки, а також тимчасове, зумовлене загрозою, обмеження конституційних прав і свобод людини і громадянина та прав і законних інтересів юридичних осіб із зазначенням строку дії цих обмежень.

Воєнний стан в Україні або в окремих її місцевостях вводиться Указом Президента України, який підлягає затвердженню Верховною Радою України протягом двох днів з моменту звернення Президента України. Указ Президента України про введення воєнного стану, затверджений Верховною Радою України, негайно оголошується через засоби масової інформації. Пропозиції щодо введення воєнного стану в Україні або в окремих її місцевостях Президентові України подає Рада національної безпеки і оборони України.

Статтею 1 Закону України від 16 березня 2000 р. «Про правовий режим надзвичайного стану»[2] надзвичайний стан визначається як особливий правовий режим, який може тимчасово вводитися в Україні чи в окремих її місцевостях при виникненні надзвичайних ситуацій техногенного або природного характеру не нижче загальнодержавного рівня, що призвели чи можуть призвести до людських і матеріальних втрат, створюють загрозу життю і здоров'ю громадян, або при спробі захоплення державної влади чи зміни конституційного ладу України шляхом насильства і передбачає

[1] Відомості Верховної Ради України.- 2000.- N 28.- Ст. 224.
[2] Відомості Верховної Ради України.- 2000.- N 23.- Ст.176.

надання відповідним органам державної влади, військовому командуванню та органам місцевого самоврядування відповідно до цього Закону повноважень, необхідних для відвернення загрози та забезпечення безпеки і здоров'я громадян, нормального функціонування національної економіки, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, захисту конституційного ладу, а також допускає тимчасове, обумовлене загрозою, обмеження у здійсненні конституційних прав і свобод людини і громадянина та прав і законних інтересів юридичних осіб із зазначенням строку дії цих обмежень.

Надзвичайний стан в Україні або в окремих її місцевостях вводиться Указом Президента України, який підлягає затвердженню Верховною Радою України протягом двох днів з моменту звернення Президента України (ст.5). Після підписання Указу про введення надзвичайного стану Президент України звертається до Верховної Ради України щодо його затвердження. Звернення Президента України розглядається Верховною Радою України в невідкладному порядку.

Відповідно до ст.8 Закону України від 13 липня 2000 р. «Про зону надзвичайної екологічної ситуації»[1] за наявності достатніх підстав у межах зони надзвичайної екологічної ситуації може бути введено правовий режим надзвичайного стану в порядку, встановленому Законом України «Про правовий режим надзвичайного стану». У випадку запровадження в межах зони надзвичайної екологічної ситуації правового режиму надзвичайного стану відповідно до Закону України «Про правовий режим надзвичайного стану» можуть запроваджуватися, зокрема, такий захід як примусове відчуження об'єктів права приватної власності з обов'язковим наступним повним відшкодуванням їх вартості.

4) Примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності застосовується не як санкція за неправомірні дії власника, а як необхідний захід для рятування інтересів інших осіб, усунення загальної небезпеки тощо;

5) Так як землі вилучаються з мотивів суспільної необхідності, то, відповідно, вилучені земельні ділянки можуть передаватися тільки у державну власність (про що вказується і у част.3 ст.353 ЦК).

6) Рішення про вилучення земельної ділянки повинно бути прийнято компетентним органом на підставі і в порядку, встановленому законом. Так згідно Закону «Про правовий режим воєнного стану», в Україні або в окремих її місцевостях, де введено воєнний стан, військовому командуванню надається право разом з органами виконавчої влади, Радою міністрів Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування, а якщо це неможливо, - самостійно запроваджувати та здійснювати, зокрема, такий захід правового режиму воєнного стану як вилучати

[1] Відомості Верховної Ради України.- 2000.- N 42. - Ст.348

для тимчасового використання необхідне для потреб оборони майно міністерств, інших центральних та місцевих органів виконавчої влади, територіальних громад, підприємств, установ і організацій усіх форм власності та громадян.

Ст.143 ЗК до органів, які вправі приймати рішення про викуп (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, віднесені суди. Зі змісту ст.143 та 147 ЗК вбачається, що у разі якщо власник не згідний з вилученнмя земельної ділянки для зазначених потреб, то відповідний держаний орган звертається до суду для примусового вилучення земельної ділянки (ст.151 ЗК).

7) Вилучення земельних ділянок з мотивів супільної необхідності допускається при дотриманні гарантій прав на землю, передбачених розділом V ЗК і ст.350 ЦК України.

Окрім цих загальних гарантій, коментована стаття встановлює конкретні гарантії для власника, земельна ділянка якого підлягає примусовому відчуженню. По-перше, припинення права власності на земельну ділянку у таких випадках здійснюється за умови повного відшкодування її вартості (ст.156, 157 ЗК). Дана гарантія закріплена і в спеціальних актах. Зокрема, відповідно до ст.23 Закону України «Про правовий режим воєнного стану», «примусове відчуження об'єктів права приватної власності юридичних і фізичних осіб у зв'язку із запровадженням та здійсненням заходів правового режиму воєнного стану підлягає наступному повному відшкодуванню їх вартості в порядку, визначеному законом» та ст.25 Закону «Про правовий режим надзвичайного стану», «юридичним особам, майно і ресурси яких використовувалися для відвернення або ліквідації ситуацій, що стали причиною введення надзвичайного стану, відшкодовується їх повна вартість у встановленому законом порядку». По-друге, особа, у якої була примусово відчужена земельна ділянка, після припинення дії обставин, у зв'язку з якими було проведено примусове відчуження, має право вимагати повернення цієї земельної ділянки. Після повернення особі земельної ділянки, яка у неї була вилучена з мотивів суспільної необхідності, в неї поновлюється право власності на цю земельну ділянку. Порядок поновлення права власності на земельну ділянку, яка була вилучена з мотивів суспільної необхідності, у законодавстві чітко не визначений. Не врегульоване питання і про те, чи повинні бути повернуті особою отримані кошти за земельну ділянку, яка вилучалася, у разі її повернення власнику. По-третє, у разі неможливості повернення примусово відчуженої земельної ділянки власнику за його бажанням надається інша земельна ділянка.

Наступна підстава припинення договору оренди земельної ділянки— поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря. У даному випадку відбувається одержання орендарем земельної ділянки у власність у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, відповідно дія договору припиняється у зв’язку з тим, що в одній особі поєднується орендар та орендодавець. Хоча за загальним правилом перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, не є

підставою для зміни умов або розірвання договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди землі (част.2 ст.32), однак воно не поширюється на даний випадок.

У зв'язку з реалізацією норми част.4 ст.32 Закону на практиці виникає ряд проблем, зокрема, у разі смерті особи та переходу права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи. Це пов'язано з тим, що право власності на земельну ділянку у спадкоємців виникає лише після одержання державного акта на право власності на земельну ділянку та його державної реєстрації. Таким чином, складається ситуація, за якої протягом тривалого часу неможливо визначити орендодавця за договором. Вирішення питання може ускладнюватися ще й у випадку, якщо спадкоємці протягом багатьох років не вчиняють передбачені законом дії щодо отримання права на спадщину шляхом оформлення свідоцтва про право на спадщину (адже ЦК не визначає обов'язкових максимальних сроків для вчинення цих дій).

У такому випадку слушною є думка В.М.Литвинця, який вважає, що «органи місцевого самоврядування у випадках, коли земельна ділянка не передавалася в оренду спадкодавцем або якщо і передавалася, проте термін дії договору оренди закінчився і не містить умов про автоматичне продовження договору оренди, а спадкоємці не оформили прав на землю, мають бути наділені повноваженнями щодо передачі її в оренду»[1]. Цими повноваженнями вони можуть бути наділені здійснюючи охорону спадкового майна. Так, вживаючи заходи по охороні спадкового майна органи місцевого самоврядування могли би вчиняти фактичні та юридичні дії для підтримання земельної ділянки у належному стані шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Це особливо важливо стосовно земель сільськогосподарського призначення.

Орендна плата за вирахуванням витрат, пов'язаних з укладенням договорів оренди земельної ділянки та їхньої державної реєстрації, а також певної винагороди за надані послуги, повинна акумулюватися на рахунку орендаря або перераховуватися щорічно на депозит нотаріальної контори для подальшої передачі спадкоємцям.[2]

Не є підставою припинення договору оренди земельної ділянки також зміна особи орендаря шляхом реорганізації юридичної особи, якщо інше не передбачено договором оренди землі (част.4 ст.32 Закону). Реорганізація господарства розглядається як форма припинення його існування в якості юридичної особи з переходом прав та обов'язків в порядку правонаступництва до інших осіб. І хоча реорганізація господарства не завжди означає припинення тієї діяльності, для здійснення якої воно було створено, однак при такій її формі, наприклад, як перетворення (суть якої полягає в тому, що на

---

[1] Литвинець В.М. Правовий режим землі, що входить до складу спадкового майна // // Проблеми забезпечення законності у сфері земельних та аграрних правовідносин. Тези доповідей на наук.-практ.конференції (м.Львів, 19-20 травня 2006 р.). – Л., 2006. - С.25.

[2] Див.: Литвинець В.М. Там само.

основі юридичної особи створюється нова організація, яка має інші цілі діяльності, структуру тощо, але є правонаступником попередника), можлива зміна основних напрямків діяльності. Таким чином, у цьому випадку це повинно бути в обов'язковому порядку підставою розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Наступна група підстав пов'язана із припиненням існування орендаря – стосовно фізичної особи – смерть орендаря, щодо юридичної особи – її ліквідація. Однак, щодо фізичної особи-орендаря передбачена певна особливість – договір припиняється лише у випадку відмови осіб, зазначених у ст.7 Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки. Так, ст.7 передбачено, що 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 Земельного кодексу України та цього закону.

Діє це правило і у випадку засудження громадянина-орендаря до позбавлення волі.

Як бачимо, перелік підстав, при наявності яких договір оренди земельної ділянки припиняється, є досить широким. Але ч.2 ст.31 Закону вказує, що цей перелік не є вичерпним і допускається припинення договору оренди земельної ділянки і в інших випадках, передбачених законом.

Так згідно ч.3 ст.31 Закону «Про оренду землі» договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. У зв'язку з тим, що основним принципом договірних відносин є добровільність укладення договору, закон надає правомірну можливість і для добровільного розірвання договору оренди, але при умові наявності взаємної згоди сторін. Розірвання договору у разі відсутності взаємної згоди сторін тобто в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором. Це можна розглядати як гарантію прав сторін та неможливість розірвання договору при належному виконанні сторонами своїх обов'язків. У Законі це питання вирішено лише частково, шляхом створення умов для захисту прав орендодавця. Так, у ч.2 ст.32 Закону «Про оренду землі» передбачено право орендодавця на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогсоподарського 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. Проте такі наслідки настають лише у тому випадку, якщо відмова не пов'язана з порушенням орендодавцем договору оренди (невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань). На нашу думку, у законі всеж необхідно передбачити розірвання договору оренди земельної ділянки з ініціативи орендодавця на випадок, наприклад, якщо у нього виникло бажання самостійно здійснювати діяльність по використанню земельної ділянки. Про це мова йде також і в юридичній

літературі Російської Федерації.[1] Неврегульованість цього питання у законодавстві веде до виникнення різного роду суперечок на практиці (наприклад, в одному з господарств Ахтирського району на Сумщині громадяни-власники земельних паїв, вирішили господарювати на своїх земельних ділянках самостійно, однак, не можуть їх повернути до закінчення терміну дії договору.[2]

Оскільки договір оренди земельної ділянки є двохстороннім, то, відповідно, обидві сторони за договором наділені взаємними правами та обов'язками. Згідно част.1 ст.32 Закону «Про оренду землі», у разі невиконання будь-якою із сторін своїх обов'язків за договором договір може бути розірваний достроково на вимогу однієї із сторін, за рішенням суду. Тобто, якщо одна із сторін не виконує своїх обов'язків, передбачених Законом «Про оренду землі», іншими нормативними актами, договором, іншій стороні для розірвання договору необхідно звернутись до суду. При такому підході обмежується можливість сторін досягти згоди без втручання судових органів. Тому слід було б зафіксувати у Законі наступне положення: «у разі недосягнення згоди між сторонами, спір розглядається у судовому порядку».

Такий же порядок розірвання договору оренди передбачений у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке суттєво перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки. Дане положення Закону дублює положення ЦК України і не враховує специфіки саме об'єкта орендних земельних відносин, зокрема, таку їх властивість як обмеженість, з якої випливає ознака незнищуваності. Разом з тим положення про розірвання договору оренди у разі пошкодження об'єкта є важливим особливо стосовно земель сільськогосподарського призначення. Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення укладається з приводу певної земельної ділянки, яка в подальшому використовується як основний засіб виробництва сільськогосподарської продукції. Отже, цілком логічно, якщо пошкоджується об'єкт, тобто погіршується стан земельної ділянки, то природньо, такий договір не може бути виконаний ні фактично, ні юридично.

Наслідком припинення договору оренди земельної ділянки виступає обов'язок орендаря повернути орендодавцеві земельну ділянку, на умовах, визначених договором оренди (ст.34 Закону). Законом закріплено важливу гарантію прав орендодавця, яка обумовлена особливостями об'єкту цих відносин, зокрема: орендар не має права утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до орендодавця. Це цілком справедливо, адже таке утримування земельної ділянки унеможливлює її використання за цільовим призначенням.

---

[1] Иконицкая И.А., Краснов Н.И., Павлова Э.И., Самончик О.А., Фомина Л.П. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве // Государство и право. – 2000. - № 7. – С.34.

[2] Бровченко Л., Жмурков В. Ахтирська схема розпаювання жила, живе і … буде жити. Доки? // Голос України.- 2000, 11 липня.

У разі припинення договору у зв’язку із невиконанням чи неналежним виконанням орендарем обов’язків за договором, пов’язаним із недбалим ставленням його до земельної ділянки, або іншими його діями чи бездіяльністю, що призвели до її деградації, виснаження, зниження родючості, забруднення, орендар зобов’язаний відшкодувати орендодавцю заподіяну шкоду.

Припинення договору оренди земельної ділянки за будь-яких обставин тягне за собою припинення договору суборенди цієї ділянки (ч.4 ст.8 Закону).

Стаття 141 ЗК України визначає наступні підстави припинення права користування земельною ділянкою, які поширюються і на оренду земель:

1) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою. Проблеми реалізації цієї підстави уже розглядалися нами вище;

2) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом. Ця підстава продубльована у Законі;

3) припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій. Дане положення у Законі розширено, оскільки йдеться не лише про суб’єктів, заснованих на державній формі власності;

4) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;

5) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;

6) систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Слід зауважити, що у порівнянні з попереднім Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 р. перелік цих підстав значно звужено, що викликає зауваження.

Розглянуті підстави припинення договору оренди земельної ділянки можна розглядати як загальні для всіх категорій земель. Разом з тим договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення має особливий об’єкт, відмінний від інших. Але, як бачимо з проведеного аналізу, законодавством практично не виділені особливості припинення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Хоча ряд підстав прямо стосуються орендних відносин з приводу саме цих земель, наприклад, випадкове знищення чи пошкодження об’єкта оренди, яке суттєво перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, нераціональне використання земельної ділянки, використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості грунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки, використання землі не за цільовим призначенням, смерть громадянина-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст.7 Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки. Ці підстави повинні бути окремо виділені та конкретизовані стосовно земель сільськогосподарського призначення.

ЗАКЛЮЧЕННЯ

Розвиток земельних орендних відносин є закономірним проявом аграрної реформи, що характеризує перехід України як самостійної держави до ринкових економічних відносин; оренда земель сільськогосподарського призначення визначає новий аграрний економічний уклад на селі, який має перспективу подальшого розвитку в Україні.

Сучасний етап розвитку орендних земельних відносин знаменує прийнятий Верховною Радою України 6 жовтня 1998 року спеціальний Закон України «Про оренду землі», що діє у редакції від 2 жовтня 2003 року із змінами і доповненнями. Орендні земельні відносини набрали зараз значення окремого правового інституту земельного права України. Прийняття Закону України «Про оренду землі» та включення до Земельного кодексу України ряду положень щодо врегулювання земельних орендних відносин сприяє відновленню в Україні оренди земель, дає істотний поштовх до укладення договорів оренди земельних ділянок.

Орендні земельні відносини відроджуються за нових соціально-економічних і правових умов, що визначає їх класичний характер (орендодавцем земель виступає їх власник).

Особливості оренди земель сільськогосподарського призначення значною мірою зумовлені особливостями правового режиму цих земель. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення потрібно розглядати із урахуванням цільового призначення земель, належності їх певним суб’єктам і правомочностей цих суб’єктів, повноважень державних органів по управлінню землями та рис, притаманних цьому об’єкту навколишнього природного середовища.

Виділення земель сільськогосподарського призначення в окрему самостійну категорію земельного фонду зумовлюється насамперед тим, що ці землі використовують для чітко визначеної мети — ведення сільськогосподарського виробництва. Це, при усіх відмінностях у суб’єктах землекористування і в характері використання різних угідь, створює низку правових наслідків, загальних для всіх землекористувачів, й створює ряд особливостей у правовому режимі цих земель.

Важливим чинником є насамперед те, що землі – об’єкт навколишнього природного середовища і функціонують у виробництві саме у такій якості. Особливістю «участі» земель у сільському господарстві є те, що вони функціонують саме як об’єкт навколишнього природного середовища, який, незважаючи на участь у виробництві, не втрачає свого зв’язку із цим середовищем, перебуває в тісному екологічному взаємозв’язку.

Таким чином особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення визначаються наступним:

- центральне місце земель сільськогосподарського призначення у складі земельного фонду України в силу особливих ознак, притаманних цьому об’єкту;

- пріоритетність сільськогосподарського землевикористання серед інших видів землевикористання;

- обов’язкове цільове використання земель сільськогосподарського призначення;

- чітко визначене коло суб’єктів, яким можуть надаватися землі сільськогосподарського призначення у користування чи у власність;

- чітка визначеність мети, для якої можуть надаватися землі сільськогосподарського призначення у користування чи у власність, та які можуть бути покупцями земель сільськогосподарського призначення;

- встановлення обмежень та гарантій з метою збереження цільового використання земель сільськогосподарського призначення у зв’язку з тим, що землі виступають не лише як засіб виробництва, але і як природний об’єкт;

- внутрішній поділ сільськогосподарських земель, для кожного із виду притаманні певні особливості;

- відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, заподіяних вилученням сільськогосподарських угідь для використання у цілях, не пов’язаних із веденням сільського господарства;

- спеціальний характер правомочностей суб’єктів, що обумовлено особливостями цих земель.

Для земель сільськогосподарського призначення важливе значення мають їх природні властивості, а отже земельне законодавство України повинно містити норми про правовий режим цих земель більш екологізованого характеру. Потрібно врахувати і те, що правовий режим земель сільськогосподарського призначення повинен бути тісно пов’язаний з принципом раціональності їх використання, зокрема посиленої правової охорони за умов проведення земельної та аграрної реформ. Вимога раціонального використання земель сільськогоподарського призначення, полягає у науково обгрунтованих особливостях сільськогосподарської праці, пов`язаної з використанням природної властивості родючості грунтів, при виключенні можливості отримання прибутку за рахунок використання земель способами і методами, що ведуть до погіршення її природних властивостей, забезпечення екологічно збалансованого землекористування. У процесі здійснення такого землекористування не повинна спричинятися шкода землям, іншим природним об’єктам, дотримуватися екологічні правила у сфері сільськогосподарського виробництва, повинен повністю виключатися негативний вплив як на земельну ділянку, так і на навколишнє природне середовище в цілому.

Проведений нами аналіз положень чинного земельного законодавства щодо особливостей оренди земель сільськогосподарського призначення свідчить про те, що Закон «Про оренду землі» в принципі виходить з презумпції особливого характеру земель сільськогосподарського призначення, врахування та збереження їх цільового призначення при орендному використанні.

Основні ознаки, які визначають оренду земель сільськогосподарського призначення, випливають із природних особливостей сільського господарства: використання земель як основного засобу виробничої діяльності, залежність результатів праці від природно-кліматичних умов, здійснення трудових процесів на великих площах, їх надзвичайна різноманітність, сезонний характер виробництва, поширеність нормального виробничого ризику, великий розрив між періодом вкладення праці та її наслідками.

Важливою ознакою оренди земель сільськогосподарського призначення є, зокрема, визначення кола суб’єктів, які можуть бути сторонами договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Орендодавцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути чітко визначені суб’єкти, які отримали земельні ділянки для визначених спеціальних цілей. Основна особливість суб’єктів земельних орендних відносин полягає в тому, що на першому місці сучасне земельне законодавство виділяє громадян, які поступово, за умов ринкової економіки, повинні стати головними суб’єктами цього виду землевикористання. Усіх цих суб’єктів об’єднує те, що вони займаються аграрним землевикористанням, а земельні відносини для них є базовими. Ще одна особливість земельної правосуб’єктності орендарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення полягає в тому, що права та обов’язки цих суб’єктів мають аграрно-трудовий характер.

Таким чином, оренда земель сільськогоспдарського призначення — окремий комплексний правовий інститут земельного права України.

Аналіз розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні дає можливість виділити такі основні етапи у нормативно-правовій регламентації оренди земель сільськогосподарського призначення:

Перший етап (1917-1921 рр.) характеризувався встановленням заборони оренди земель на нормативному рівні (Декрет про землю 1917 р.).

Для другого етапу, який історично співпадає із періодом НЕПу (1922-1927 рр..), властиве нормативно-правове закріплення права трудового землекористування у кодифікованому акті земельного законодавства — Земельному кодексі УРСР 1922 р. Законодавство цього періоду досить чітко регламентує земельні орендні відносини. Для цих відносин були характерні певні особливості, що пояснюються, по-перше, тим, що законодавством регламентувалася не звичайна оренда, а

тимчасова переуступка прав на землі трудового користування, по-друге, їх тісний зв'язок із трудовими відносинами. Таким чином, законодавство про орендні земельні відносини на цьому етапі виходило з принципу земельно-трудового характеру оренди.

Третій етап (1927-1937 рр..) характеризується змінами в орендній політиці, які були спрямовані на поступове обмеження, та наступну повну ліквідацію оренди земель сільськогосподарського призначення, що відображено у законодавстві цього періоду (Постанова ЦВК і РНК СРСР від 4 червня 1937 р. «Про заборону здачі в оренду земель сільськогосподарського призначення»).

Протягом періоду з 1937 р. по 1988 р. орендні земельні відносини у сільському господарстві не були врегульовані, так як земельне та цивільне законодавство того періоду відносило оренду земель до числа заборонених угод.

На наступному етапі (1988-1990 рр..) відбувається запровадження оренди земель сільськогосподарського призначення у двох формах - внутрішньогосподарська і міжгосподарська на основі Закону СРСР від 26 травня 1988 р. «Про кооперацію» та Указу Президії Верховної Ради СРСР від 7 квітня 1989 р. «Про оренду і орендні відносини в СРСР». Ці акти послужили правовим підгрунттям для прийняття Основ законодавства СРСР і союзних республік про оренду та Основ земельного законодавства СРСР і союзних республік, які мали на меті врегулювання, зокрема, земельних орендних відносин.

Розвиток земельних орендних земельних відносин на п'ятому етапі обумовлений прийняттям Закону України «Про власність», «Про форми власності на землю», нової редакції Земельного кодексу України, якими передбачалося запровадження трьох форм власності на землю та проголошувалася рівноправність різних організаційно-правових форм господарювання незалежно від форм власності. У цей період оренда земель сільськогосподарського призначення набуває форми, при якій орендодавцями виступають власники земель або уповноважені ними органи, що відображено у Земельному кодексі України.

На сучасному етапі розвитку орендних земельних відносин прийнятий Закон України «Про оренду землі», згідно з яким орендні земельні відносини набрали значення окремого самостійного правового інституту земельного права України. Цей етап характеризується також укладенням різновиду договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення — договору оренди земельної частки (паю) та забезпечення сприятливих умов для створення різноманітних організаційно-правових форм господарювання у аграрному секторі економіки.

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

Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення — це юридично оформлений у встановленому законом порядку двосторонній правочин, за яким орендодавець передає орендарю земельну ділянку у тимчасове оплатне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки, і спрямовані на забезпечення сільськогосподарської діяльності за умови раціональності землевикористання і охорони земель як з боку орендаря, так і держави, та на інших погоджених умовах.

Серед особливостей договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення слід виділити: по-перше, він є підставою виникнення конкретних земельних правовідносин у разі взаємного волевиявлення обох сторін; по-друге, сторонами даного договору можуть бути тільки особи, які спеціально передбачені у законі і наділені встановленими правомочностями; по-третє, у випадку, якщо земельна ділянка передається в оренду зі зміною цільового призначення або якщо межі земельної ділянки не визначені в натурі, то договір оренди земельної ділянки може породжувати конкретні земельні правовідносини, лише якщо він поєднаний з актом про відведення земельної ділянки (проектом); по-четверте, договір на відміну від інших підстав виникнення, зміни і припинення земельних правовідносин є правочином про надання земельної ділянки і порядок її використання, у якому концентруються спеціальні права і обов’язки, що покладаються на передбачених у ньому суб’єктів права землевикористання і мети, для якої вони вступають в дані земельні правовідносини; по-п’яте, строковий характер договору; по-шосте, оплатний характер договору; по-сьоме, договір оренди земельної ділянки повинен бути зареєстрований державними органами влади, після чого цей договір вступає в силу і є підставою для виникнення земельних орендних відносин; по-восьме, присутність у договорі оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення елементів аграрно-трудового змісту; по-дев’яте, спеціалізований характер договору, спрямований на забезпечення сільськогосподарської діяльності; по-десяте, включення умови раціональності землевикористання як гарантія належного виконання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

У Законі України «Про оренду землі» неохідно мати спеціальний розділ, який би врахував всі особливості оренди земель сільськогосподарського призначення та усі наслідки, пов’язані з цим, причому норми Закону «Про оренду землі» повинні стати правовою матерією для Земельного кодексу України.

ЗАКОНОДАВСТВО УКРАЇНИ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬ

1. Конституція України: Прийнята на п’ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. - № 36. – Ст.164.
2. Декларація про державний суверенітет України: Декларація Верховної Ради Української РСР від 17 липня 1990 р. // Відомості Верховної Ради Української РСР. – 1990. - №31. – Ст.429.
3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001р. // Відомості Верховної Ради України – 2002. - № 3-4. – Ст. 27 зі змінами та доповненнями, внесеними Законами України від 20 грудня 2001 р. № 2905-III (ОВУ.- 2002. - № 2. - ст. 50); від 3 квітня 2003 р. № 675-VI (ОВУ.- 2003. - № 17. – Ст. 751); від 15 травня 2003 р. № 762-IV (ОВУ. – 2003. - № 23. – ст. 1021); від 5 червня 2003 р. № 898-IV (ОВУ. – 2003. - № 28. – ст. 1362); від 10 липня 2003 р. № 1103-IV (ОВУ.- 2003. - № 31. – ст. 1600); від 11 липня 2003 р. № 1119-IV (ОВУ. – 2003. - № 32. – ст. 1687); від 11 вересня 2003 р. № 1158-IV (ОВУ. – 2003. - № 41. – ст. 2156); від 18 березня 2004 р. № 1626-IV (ОВУ. – 2004. - № 15. – ст. 1027); від 12 травня 2004 р. № 1709-IV (ВВР.- 2004.- N 35.- ст.416); від 6 жовтня 2004 р. N 2059-IV (ВВР.- 2005.- N 2.- ст.25); від 14 грудня 2004 р. N 2229-IV (ВВР.- 2005.- N 4.- ст.103); (Щодо визнання неконституційними окремих положень див. Рішення Конституційного Суду N 5-рп/2005 від 22 вересня 2005 р.) (Із змінами, внесеними згідно із Законами N 3235-IV від 20 грудня 2005 р. // ВВР.- 2006. - N 9, N 10-11. - ст.96 - зміни діють у 2006 році N 3415-IV від 9 лютого 2006 р., ВВР, 2006, N 26, ст.209 N 3404-IV від 8 лютого 2006 р., ВВР, 2006, N 21, ст.170; N 489-V від 19 грудня 2006 р.; N 490-V від 19 грудня 2006 р.).
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. – К.: Атіка, 2003.
5. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р.— К.: Атіка, 2003.
6. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. зі змінами і доповненнями, внесеними Законами України від 8 вересня 1999 р. № 1019-XIV, від 17 лютого 2000 р. № 1458-III, від 7 грудня 2000 р. № 2120-III, від 20 грудня 2001 р. № 2905-III, від 7 березня 2002 р. № 3116-III, від 26 грудня 2002 р. № 380- IV, від 2 жовтня 2003 р. № 1211-IV (Законом України від 2 жовтня 2003 р. № 1211-IV цей Закон викладено в новій редакції), від 27 листопада 2003 р. № 1344-IV // Урядовий кур’єр.- 2003, 5 листопада.
7. Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві: Закон України в ред. від 15 травня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992.- № 32. - Ст.453.

8. Про місцеве самоврядування: Закон України від 21 травня 1997 р. // Відомості Верховної Ради України.- 1997. - №24. - Ст.170.

9. Про плату за землю: Закон України в редакції від 19 вересня 1996 р.// Відомості Верховної Ради України. – 1996. - № 45.- Ст.238.

10. Про сільськогосподарську кооперацію: Закон України від 17 липня 1997р. // Відомості Верховної Ради України.- 1997.- № 39.- Ст. 261, зі змінами та доповненнями, внесеними Законами України від 2 листопада 2000 р. № 2090-III, від 10 січня 2002 р. № 2921-III, від 7 лютого 2002 р. № 3047-III, від 15 травня 2003 р. № 762-IV, від 11 грудня 2003 р. № 1377-IV.

11. Про фіксований сільськогосподарський податок: Закон України від 17 грудня 1998 р. № 320-XIV, зі змінами і доповненнями, внесеними Законами України від 3 лютого 1999р. №414-XIV, від 3 березня 1999 р. № 466-XIV, від 1 червня 2000 р. №1777-III, від 3 квітня 2003 р. № 659-IV, від 19 червня 2003 р. № 974-IV.

12. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом: Закон України від 30 червня 1999р. // Голос України. –1999, 31 серпня.

13. Про стимулювання розвитку сільського господарства на період 2001-2004 рр.: Закон України від 18 січня 2001р. // Урядовий кур'єр. – 2001, 20 лютого.

14. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15 травня 2003р. // Відомості Верховної Ради України.- 2003. - № 29.- Ст. 232.

15. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України.- 2003. - № 38. - Ст.313.

16. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 р. // Голос України. – 2003, 8 липня.

17. Про державний контроль за використання та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - № 39.- Ст.350.

18. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // Урядовий кур'єр.- 2003, 6 серпня.

19. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. // Відомості Верховної Ради України. - 1991. - № 41.- Ст.546.

20. Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003р. // Голос України.- 2003, 29 липня; Урядовий кур'єр.-2003, 28 липня.

21. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 1 липня 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2004. - № 51. – Ст. 553.

22. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. // Урядовий кур'єр. -2004, 13 січня.

23. Про розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 5 лютого 2004р. // Відомості Верховної Ради України.- 2004.- № 28.
24. Про державну підтримку сільського господарства України: Закон України від 24 червня 2004 р. // Урядовий кур'єр. – 2004, 29 вересня.
25. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України.- 2003.- № 36.- Ст.282.
26. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 6 вересня 2005 р. // Відомості Верховної Ради України.- 2005.- № 49. - Ст.517.
27. Про концесії: Закон України від 16 липня 1999 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1999. - №41. – Ст.372.
28. Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг: Закон України від 14 грудня 1999 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2000. - №3. – Ст. 21.
29. Про захист конституційних прав громадян на землю: Закон України від 20 січня 2005 р.// Відомості Верховної Ради України.- 2005.- N 10.- Ст.194.
30. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань справляння державного мита: Закон України від 8 вересня 1999 р. // Відомості Верховної Ради України.- 1999.- N 454. - Ст.386.
31. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України від 10 листопада 1994 р. // Урядовий кур'єр.- 1994, 15 листопада.
32. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 8 серпня 1995 р. // Урядовий кур'єр. – 1995, 12 серпня.
33. Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай): Указ Президента України від 15 грудня 1998 р. // Офіційний вісник України.- 1998.- № 50. - Ст. 1832.
34. Про заходи щодо подальшого розвитку садівництва та городництва: Указ Президента України від 23 вересня 1999 р. // Офіційний вісник України.- 1999.- № 38.- ст. 1898.
35. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 3 грудня 1999р. // Урядовий кур'єр.-1999, 8 грудня.
36. Про забезпечення економічних інтересів і соціального захисту працівників соціальної сфери села та вирішення окремих питань, що виникли в процесі проведення земельної реформи: Указ Президента України від 12 квітня 2000 р. // Офіційний вісник України. - 2000. - № 15. - Ст.606.

37. Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 р.: Указ Президента України від 30 травня 2001р. // Урядовий кур'єр.- 2001, 2 червня.

38. Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 29 червня 2001 р. // Офіційний вісник України.- 2002.- № 9.- Ст. 396.

39. Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, що підлягають відшкодуванню: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 р. // Офіційний вісник України. - 1997. - № 14.- Ст. 40.

40. Про порядок викупу земельних ділянок громадянами (понад норму, яка приватизується безкоштовно) для ведення фермерського або особистого підсобного господарства: Постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. № 118 зі змінами і доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 14 квітня 2004 р № 478.

41. Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю): Постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р.// Урядовий кур'єр. – 2000, 28 січня.

42. Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою: Постанова Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. // Офіційний вісник України. - 2002. - № 14. - Ст. 753.

43. Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 р. // Офіційний вісник України.- 2002.- № 15.- Ст. 818.

44. Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується: Постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003р. № 1908. // Офіційний вісник України. - 2003. - № 51. - Ст. 2682.

45. Типовий концесійний договір: Постанова Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2000 р. № 643 // Офіційний вісник України. - 2000. - № 18. - Ст.714.

46. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. // Урядовий кур'єр. – 2004, 12 березня.

47. Деякі питання оренди земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. // // Урядовий кур'єр. – 2006, 20 грудня.

48. Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки: Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 2004 р. N 266

49. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. N 677.
50. Про затвердження Порядку визначення і відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам: Постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 // ЗП Уряду України. – 1993. - № 10. – Ст.193.
51. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. // Урядовий кур'єр.- 2002, 26 жовтня.
52. Про затвердження положення про порядок проведення професійного відбору з питань створення фермерських господарств: Наказ Міністерства аграрної політики України, Міністерства праці та соціальної політики України від 17 грудня 2003 р. № 452/335.
53. Про затвердження Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок: Наказ Держкомзему України від 4 січня 2005 р.
54. Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: наказ Міністерства юстиції України від 3 березня 2004 р.
55. Порядок погодження природоохоронними органами матеріалів щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок: наказ Мінприроди від 5 листопада 2004 р. № 434.
56. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів: наказ Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. № 173.
57. Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в т.ч. на умовах оренди) та договорів оренди землі: наказ Держкомзему від 4 травня 1999 р.
58. Методичні рекомендації щодо посвідчення договорів оренди земельних ділянок: Лист Міністерства юстиції України від 1 липня 1999 року № 34-12/952 // Нотаріат для Вас. Наук.-практ. ж-л Укр. нотаріальної палати. - 2000.- №3-4. - С.44-46.
59. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004р. // Вісник Верховного Суду України. – 2004.- № 6.
60. Про Закон України «Про оренду землі»: лист Вищого Арбітражного суду України від 14 січня 1999 р.// Юридичний вісник України.- 1999, 8-14 квітня. – С.15.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Агафонов М., Радченко В. Підвищення ефективності агробізнесу на основі орендної моделі господарювання // Економіка України. - 1997.- № 7.- С.52-59.
2. Аграрне право України: Підручник / За ред. В.З.Янчука.- Київ: Юрінком Інтер, 2000. – 718 с.
3. Аграрное законодательство Римской Республики. Закон 111 г. до н.э. (Уч. пос.) / Сост. В.В.Виноградов.- Горький: Изд-во «Горьковская правда», 1962. - 35 с.
4. Аграрное, земельное и экологическое право Украины: Учебн.пособие / Под ред. А.А.Погребного. – Харьков: Одиссей, 2000. – 367 с.
5. Аграрное право: Учебник для вузов / Под ред. Г.Е.Быстрова, М.И.Козыря. - М.: Юристъ, 1998.- 532 с.
6. Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. – 2001. - № 1. – С.32-39.
7. Адиханов Ф.Х. Теоретические проблемы правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения / Под ред. С.Б.Байсалова. - Томск: Изд-во Томского ун-та, 1989.- 271 с.
8. Азизян А. К. Аренда земли и борьба с кулаком. - Москва-Ленинград: Государственное издательство, 1929. - 128 с.
9. Азизян А., Великевич И. Арендные отношения в советской деревне.- Москва-Ленинград: Государственное издательство, 1928.- 204 с.
10. Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР.- М.: Госюриздат, 1958.- 424 с.
11. Аксененок Г.А. Обеспечение рационального использования земли // Сов. государство и право. - 1968.- № 10.- С.12-20.
12. Аксененок Г.А. Понятие и особенности земельных отношений как предмета советского земельного права // Общая теория советского земельного права / Под ред. Г.А.Аксененка, Н.И.Краснова, И.А.Иконицкой и др. - М.: Наука, 1983.- С.3-26.
13. Аксененок Г.А. Рациональное использование сельскохозяйственных земель в СССР и охрана почв // Сов. государство и право.- 1980.- № 6.- С.43-50.
14. Алексеев С.С. Общая теория социалистического права (курс лекций): Учебн.пособие: В 4 вып.– Свердловск: Свердл.юрид.инст-т, 1964.- Вып.2.- 226 с.
15. Андрейцев В.И. Земельная реформа. Приватизация. Экология. Право: Сб. эксклюзивных очерков и нормативно-правовых актов. – К., 1997. – 238 с.
16. Андрейцев В.И. Земельное право Украины: диалектика преобразований и проблемы совершенствования // Вестник Московского ун-та.- Серия 11. «Право».- 1992. - №5.- С.15-26.

17.Андрейцев В.І. Конституційно-правові імперативи використання власності на землю // Вісник Київського нац. ун-ту імені Т.Шевченка. Юридичні науки.- 2004.- Вип.58.- С.96-99; Вип.59.- С.110-143.

18.Андрейцев В.І. Правовий режим землі як основного національного багатства (коментар до ч.1 ст.1 ЗК України) // Законодавство України: Наук.-практ. коментарі.- 2002.- № 4.- С.15-26.

19.Аренда и арендные отношения на предприятиях АПК / Под ред. В.Р.Боева, Д.И.Есакова.- М.: ВО»Агропромиздат», 1989.– 78 с.

20.Асташкін С. Додержання законодавства про оренду і орендні відносини в сільському господарстві // Право України.- 1993.- № 1.- С.16-18.

21.Багай Н. О. Розвиток науки аграрного права України: Автореф. дис. ... канд.юрид наук. 12.00.06. / НАН України, Інститут держави і права імені В.М.Корецького.- К., 2002. – 19 с.

22.Бакуменко О. Здійснення нової економічної політики в сільському господарстві України в 1921-1928 рр.. // Економіка України.- 1992.- №3. - С.63-69.

23.Балезин В.П. Право природопользования в СССР// Научно-технический прогресс и правовая охрана природы. - М., 1973.- С.49-63.

24.Басин Ю.Г. Некоторые существенные особенности аренды государственного имущества // Сов. государство и право. - 1990. - № 5.- С.55-60.

25.Башмаков Г.С., Беляева З.С., Иконицкая И.А. Современные проблемы нового земельного законодательства // Государство и право.- 1995.- № 8. - С. 35-44.

26.Бачур Б.С. Інститут земельних відносин у цивільному звичаєвому праві України в Х – середині XIX ст. (історико-правовий аспект): Автореф. дис. ... канд.юрид.наук. 12.00.01 / Національний ун-т внутрішніх справ.- Харків, 2004.- 18 с.

27.Берлач А. Організаційно-правові проблеми становлення орендних земельних відносин в Україні: історія і сучасність // Право України. - 1999.- № 2. - С. 15-18.

28.Безсмертна Н.В. Здійснення громадянами права приватної власності: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук. 12.00.03/ Київський нац. Ун-т імені Т.Шевченка.- К., 2001.- 17 с.

29.Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах: правовая теория и практика.- Минск БГЭУ, 1999.- 196 с.

30.Быстров Г.Е. Земельная реформа в России: правовая теория и практика // Государство и право.- 2000.- №4.- С.46-58.

31.Быстров Г.Е. Договор аренды земельных участков // Земельное и аграрное право. – 2005. - № 9. – С.38-49.

32.Быстров Г.Е. Правовое регулирование земельных реформ в зарубежных странах // Государство и право.- 1996.- № 9.- С. 92-103.

33.Боголюбов С.А. Экологическое право: Учебник для вузов. - М.: Норма-Инфра.М, 1998.- 435 с.

34.Бондар О.Г. Земля як об’єкт права власності за земельним законодавством України: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук.12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. – К., 2005. – 20 с.

35.Бориславський О.В. Ответственность за порчу земель сельскохозяйственного назначения: Автореф.дисс…канд.юрид.наук: 12.00.06/ Киевский гос.ун-т им.Т.Г.Шевченка.- Киев, 1974. – 18 с.

36.Бочков Н.В. Право государственной собственности на землю и право землепользования.- М.: Россельхозиздат, 1961.-19 с.

37.Бочков Н.В. Право пользования землями сельскохозяйственного назначения.- М.: Россельхозиздат, 1964.- 18 с.

38.Будзилович І., Юрченко А. Конституція України і деякі проблеми земельного законодавства // Право України.- 1997.- № 11.- С.17-23.

39.Будзилович І., Юрченко А. Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис)// Право України. - 1994.- № 10. - С.63-67.

40.Бусуйок Д.В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук.12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. – К., 2005. – 20 с.

41.Ващишин М.Я. Земельні правовідносини у селянських (фермерських) господарствах: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук.12.00.06 / Львіський національний ун-т ім. І.Я.Франка. – Л., 2000. – 18 с.

42.Веденин М.М. Рациональное использование земли — основа повышения эффективности сельскохозяйственного производства // Сов. государство и право. – 1972. - № 10. – С.62-69.

43.Вівчаренко О.А. Гарантії права власності на землю в Україні: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук.12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. – К., 2005. – 19 с.

44.Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. - Санкт-Петербург. Киев: Изд-во Н.Я.Оглоблина, 1909.- 700 с.

45.Вовк Ольга. О гарантиях прав собственников земельных участков и землепользователей // Бизнес информ.- 1997. - № 15. - С. 33-34.

46.Вовк Ю.А. Советское природоресурсовое право и правовая охрана окружающей среды. Общая часть.- Х.: Вища школа,1987.- 168 с.

47.Гайдуцький П.І. Земельна реформа. Сучасний стан: особливості і завдання // Урядовий кур'єр.- 1995, 17 січня.

48.Гайдуцький П.І. Оренда в агрокомплексі: Запитання і відповіді.- К.: Україна, 1991. – 207 с.

49.Галятин М.Ю. США: Правовое регулирование использования земель.- М.: Наука, 1991.- 251 с.

50.Глотова О. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук.12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. – К., 2003. – 20 с.

51.Гойхбарг А. Очерки преобразования земельного и гражданского права в буржуазных государствах. - М.: Юриздат НКЮ РСФСР, 1925. – 48 с.

52.Голиченков А.К. Проблемы формирования нового земельного законодательства России // Вестник Московского ун-та.- Серия 11 «Право». - 1995. - № 5. - С.35-39.

53.Голиченков А.Г., Козырь О.М. Концепция развития земельного законодательства России// Вестник Московского ун-та.- Серия 11 «Право». - 1995.- № 4. - С.48-55.

54.Гражданский кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - № 32.

55.Гречко В.В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення (текст лекцій).- Харків, 1973.- 36 с.

56.Гринько С.В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук. 12.00.06 / Київський національний ун-т ім. Т.Шевченка. – К., 2003. – 18 с.

57.Гуревський В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук. 12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. – К., 1999. – 17 с.

58.Гуревський В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: Монографія.- О.: Астропринт, 2000.- 136 с.

59.Декрет о земле // СУ РСФСР. - 1917. - №1. - Ст.3.

60.Дембо Л.И. Земельные правоотношения в классово-антагонистическом обществе.- Л.: Изд-во Ленинградского университета, 1954.- 223 с.

61.Дембо Л.И. Очерки современного аграрного законодательства зарубежных стран (США, Англия, Франция, Италия, ФРГ).- М.: Госюриздат, 1962.- 248 с.

62.Дмитренко І.А. Правова охорона земель в Україні.- К.,1994.- 171 с.

63.Довідник з проведення земельних аукціонів в Україні. – К., 1995. – 181 с.

64.Евтихиев И.И. Земельное право.- М.-Ленинград: Государственное с/х изд-во «Новая деревня», 1929.- 443 с.

65.Евтихиев И.И. Регулирование земельных отношений в городах.- Горки, 1929.- 131 с.

66.Єзерський В.І. Оренда в трудовому селянському господарстві. – Харків: Книгоспілка, 1925. – 20 с.

67.Ерофеев Б.В. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: Учебн.пос.- М.: Всесоюзн.юрид.заочн.инст-т, 1957.- 82 с.

68.Ефимов В.В. Догма римского права: В 3 т. - Петроград, 1918.- Т.1.- 236 с.

69.Жариков Ю.Г. Аренда земли и других средств сельскохозяйственного производства // Социалистическая законность. - 1991. - № 8. - С. 47-50.

70.Жариков Ю.Г. Закон на страже землепользования. Предупреждение земельных правонарушений.- М.: Юрид.лит., 1985. - 144 с.

71.Жариков Ю.Г. Земельные отношения — имущественные отношения // Вестник Московского ун-та.- Серия 11 «Право». - 1995.- № 6. - С.24-27.

72.Жариков Ю.Г. Концепция развития земельного законодательства // Правовая реформа: концепции развития Российского законодательства: Сб. - М.,1995.– С.119-136.

73.Жариков Ю.Г. Охрана почв — обязанность землепользователей. - М.: Юрид.лит., 1965.-78 с.

74.Жариков Ю.Г. Право сельскохозяйственного землепользования.- М.: Юрид.лит., 1969.-200 с.

75.Жариков Ю.Г. Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных отношений // Государство и право.- 1996.- № 2.- С. 44-54.

76.Жариков Ю.Г., Сиваков О.В. О праве собственности, землевладении, бессрочном, временном пользовании и аренде земли // Дело и право. - 1995. - № 6.- С.30-37.

77.Жижара Роман. Кому паї, а кому сльози… // Голос України.-2000, 19 квітня.

78.Забелышенский А.А. Некоторые вопросы современной концепции земельного права // Вестник Московского ун-та.- Серия 11 «Право». - 1995.- № 6.- С.27-28.

79.Забелышенский А.А. Правовая охрана земель как составной части природного комплекса: Учеб.пособие.- Свердловск: Изд-во Свердл. юрид.ун-та, 1979. – 80 с.

80.Забелышенский А.А. Правовое обеспечение рационального использования земель сельскохозяйственного назначения (колхозов и совхозов): Автореф.дис...канд.юрид.наук: 12.00.06/ Саратовс.юрид инс-т. - Саратов,1964.- 16 с.

81.Законы гражданские. Свод законов. Изд. 7-е, доп. и испр. С.Г.Громачевским - Санкт-Петербург: Юрид.кн.магазин Н.К.Мартынова, 1909.- Том X. - часть 1.- 1256 с.

82.Законы о трудовом землепользовании: Сб.мат-лов для обсуждения вопроса на III сесии ВЦИК / Под ред. П.Месяцева.- М.: Новая деревня, 1922.- 48 с.

83.Зарьков В.М. Почва как объект правовой охраны //Сов. государство и право. – 1981. - № 5. – С.128-132.

84.Земельний Закон, ухвалений Українською Центральною Радою 18 січня 1918р.- К.: Видання Інформаційного Бюро Міністерства внутрішніх справ, 1918.- 43 с.

85.Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 р.// Відомості Верховної Ради України. – 1992. - № 25. – Ст. 354.

86.Земельний кодекс УРСР від 16 жовтня 1922 р.// ЗУ УРСР. - 1922. - Ст.750.

87.Земельное законодательство зарубежных стран / Отв.ред. Г.А.Аксененок, Н.И.Краснов, Л.П.Фомина. - М.: Наука, 1982.- 408 с.

88.Земельное право.- М.: Юриздат. 1940.-255 с.

89.Земельное право. - М.: Госюриздат, 1949.- 416 с.

90.Земельное право / Под ред.Г.А.Аксененка.- М.: Юрид.лит., 1969.- 232 с.

91.Земельное право / Под ред. Н.Д. Казанцева, И.В. Павлова. – М.: Юрид.лит., 1971.- 464 с.

92.Земельное право России / Под ред.В.В.Петрова.- М.: БЕК, 1995. – 357 с.

93.Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. Наук.-навч. посібник / За ред.докт.юрид.наук, проф. Н.І.Титової. – Л.: ПАІС, 2005.- 350 с.

94.Зинченко С.А., Бондарь Н.С. Собственность. Свобода. Право.- Ростов-на-Дону, 1995.- 128 с.

95.Зобов’язальне право. Теорія і практика: Навч.посібник / За ред. О.В.Дзери.- К.: Юрінком Інтер.- 2000. – 912 с.

96.Иваненко А.И. От бригадного хозрасчета к арендным отношениям // Аренда и кооперация - новые формы хозяйствования (Сборник).- М.: Знание, 1989. - С.12-18.

97.Иванова С.В. Правовое регулирование аренды земель сельскохозяйственного назначения: теория и практика. – М.: Право и государство, 2005. – 189 с.

98.Иванова С.В. Сравнительная характеристика арендных отношений в России и зарубежных странах // Аграрное и земельное право. – 2005. - № 3. – С.79-87.

99.Иконицкая И.А. Аренда земли и совершенствование земельного законодательства // Сов. государство и право.- 1989.- № 7.- С.89-95.

100.Иконицкая И.А. Земельное право и сельскохозяйственное производство // Сов. государство и право.- 1987.- № 7.- С.42-50.

101.Иконицкая И.А. Новый Закон о земле: проблемы и решения // Сов. государство и право.- 1990.- № 9. - С.14-22.

102.Иконицкая И.А. О видах прав на землю в Российской Федерации// Вестник Московского ун-та.- Серия 11 «Право».- 1995. - № 5. – С. 39-41.

103.Иконицкая И.А. Основы законодательства о земле // Хозяйство и право. - 1990. - №6. - С.3-18.

104.Иконицкая И.А., Краснов Н.И., Павлова Э.И., Самончик О.А., Фомина Л.П. Договоры в сфере земельных отношений в сельском хозяйстве // Государство и право. – 2000. - № 7. – С.29-41.

105.Илебаев У.И. Правовой режим орошаемых земель в Киргизской ССР в современный период.- Фрунзе: Илим, 1966.- 187 с.

106.Ільків Н.В. Право на земельний та майновий пай як об’єкти правочинів // Довідник нотаріуса. – 2006. - № 5. – 96 с.

107.Ільницька Н. Гарантії прав сторін за договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення: окремі аспекти // Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. - №11.- С.58-61.

108.Ільницька Н. Оренда земель сільськогосподарського призначення: поняття та деякі проблеми // Вісник Львівського інституту внутрішніх справ: Збірник.- Львів: Львівський інститут внутрішніх справ при НАВС України.- 2000.- №1.- С.254-258.

109.Ільницька Н. Оренда земель як правова форма їх використання // Право України. – 2000. - № 8. – С.60-64.

110.Ільницька Н. Особливості оренди земель сільськогосподарського призначення: проблеми вдосконалення їх правового регулювання // Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. - № 7. – С.61-63.

111.Ільницька Н. Про поняття, структуру та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення // Вісник Львівського університету. Серія юридична.– Львів: Видавничий центр ЛНУ ім.І.Франка. - 2000. - Випуск 35. - С.350-355.

112.Кабатов В.А. Правовые формы управления землями сельскохозяйственного назначения в СССР.- М.: Госюриздат, 1958.- 116 с.

113.Казанцев Н.Д. Законодательные основы земельного строя в СССР. - М.: Юрид.лит., 1971.- 176 с.

114.Казанцев Н.Д. Право колхозного землепользования в СССР. - М.: Изд-во Академии наук СССР, 1951.- 160 с.

115.Калініченко В.В. Селянське господарство України у доколгоспний період (1921-1929).- Х.: Основа, 1991.-131 с.

116.Каракаш І.І. Право собственности и право землепользования в Украине: Науч.-практ. пособие. – К.: Истина, 2004. – 216 с.

117.Кассо Л.А. Русское поземельное право.- М.,1906. – 54 с.

118.Киселев С. Поземельные арендные отношения в СССР в 20-е годы // Экономические науки. – 1989. - № 10. – С.86-89.

119.Козырь М.И. Агропромышленный комплекс СССР: правовые аспекты организации и деятельности.- М.: Знание, 1988.- 63 с.

120.Коваленко Т.О. Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук. 12.00.06 / Київський нац. ун-т імені Т.Шевченка.- К., 2002. – 21 с.

121.Ковальчук Т.Г. Поняття та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення // Вісник Київського нац. ун-ту імені Т.Шевченка. Юридичні науки.- 2005.- Вип.63. – С.32-37.

122.Кокотов Б.В. Фермерская аренда в США // Государство и право.- 1997. - № 11. – С.95-101.

123.Колбасов О.С.Теоретические основы права пользования водами в СССР.- М.: Наука, 1972. – 78 с.

124.Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации / Отв.ред. С.А.Боголюбов. – М.: Юринформцентр, 1998.- 328 с.

125.Конституція УРСР 1919 р. // СУ УССР. - 1919. - №19.

126.Корненев А.Л., Хохлов В.А. Правовое обеспечение арендных отношений: практическое пособие: В 2 ч. - М.: Центр науч.-техн.информации, пропаганды и рекламы Госагропрома РСФСР, 1990.- ч.1.- 26 с.

127.Краснов Н.И. Аграрно-промышленная кооперация и вопросы права землепользования // Правовое положение аграрно-промышленных предприятий и объединений / Под ред. М.И.Козыря.- Кишинев: «Карта молдовеняскэ», 1974.- С.68-95.

128.Краснов Н.И. Правовые проблемы рационального использования земли в СССР // Правовое и экономическое обеспечение рационального использования земель в социалистических странах (материаллы Всесоюзн. науч.-практ.конференции 2-5 сентября 1988 г.). - Алма-Ата: Наука, 1984.- С.3-18.

129.Краснов Н.И. Рациональное использование земли и право // Правовое обеспечение рационального использования земли в СССР / Отв. ред. Н.И. Краснов.- М.: Наука, 1969.- С.12-34.

130.Краснов Н.И. Теоретические основы правового режима земель специального назначения в СССР: Автореф.дис…д-ра юрид.наук: 12.00.06/ АН СССР Инс-т гос. и права.- М., 1966.- 31 с.

131.Краснов Н.И., Башмаков Г.С., Самончик О.А. Правовые проблемы рационального использования земель в сельском хозяйстве // Государство и право.- 1997. - № 2.- С.75-85.

132.Краснова М.В. Правові аспекти гарантій прав на землю // Вісник Київського нац. ун-ту імені Т.Шевченка. Юридичні науки.- 2004.- Вип.58. – С.99-107.

133.Крассов О.И. Право лесопользования в СССР / Отв. ред. О.С.Колбасов. - М.: Наука, 1990.- 87 с.

134.Крассов О.И. Право лесохозяйственного землепользования // Сов. государство и право. - 1980.- №7.- С. 126-135.

135.Кулинич П. Договір оренди землі // Юридична енциклопедія/ Під ред. Ю.С.Шемшученка. – 1-е вид.– К.: «Укр.енциклопедія» ім.М.П.Бажана, 1999.- Т. 2. - С.244-246.

136.Кулинич П.Ф. Ефективність правового забезпечення земельної реформи в Україні // Аграрне законодавство України: проблеми ефективності.- К., 1998.- С.18-54.

137.Кулинич Павло. Науково-практичний коментар до Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.99 р.// Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. – №2. – С.17-26.

138.Кулинич П. Новий Земельний кодекс України: яким йому бути? // Право України. – 2000. - № 10. – С.50-54.

139.Кулинич П. Правові аспекти прискорення реформування аграрного сектора економіки // Право України. - 2000. - № 4. – С.26-30.

140.Кулинич П.Ф. Принцип пріоритету с.-г. використання земель у земельному праві // Право України. – 2004. - № 8. – С.45-49.

141.Кучерук К.І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук.12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. – К., 2002. – 19 с.

142.Лебідь В.І. Правове становище особистих селянських господарств в Україні: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук.12.00.06 / Київський нац. ун-т ім. Т.Шевченка. – К., 2003. – 20 с.

143.Лейба Л.В. Правове регулювання вирішення земельних спорів: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук.12.00.06 / Національна юрид. академія України ім. Ярослава Мудрого. – Х., 2005. – 19 с.

144.Лемешенко А.А. Правовое регулирование рационального использования пастбищ (по материалам Киргизской ССР): Автореф. дисс… канд.юрид.наук:12.00.06.- Фрунзе, 1976. – 18 с.

145.Липецкер М.С., Ерофеев Б.В. Землепользование в городах, рабочих, дачных и курортных поселках.- М.: Госюриздат, 1959. – 138 с.

146.Логуш Л.В. Фермерство у США: правові аспекти (досвід для України): Автореф. дис....канд.юрид.наук: 12.00.06/ Львівський держ. ун-т ім.І.Я.Франка.- Львів, 1997. – 24 с.

147.Луняченко А.В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук.12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. – К., 2002. – 16 с.

148.Луняченко А.В. Землі сільськогосподарського призначення: правовий режим використання громадянами на праві власності. – Одеса: Латстра, 2002. – 180 с.

149.Мартемьянов В.С. Хозяйственное право. Общие положения: Курс лекций: В 2т.- М.,1994.- Т.2.- 256 с.

150.Мартин В. Найм, оренда: до історії понять // Вісник Львівського університету. Серія юридична.– Львів: Видавничий центр ЛНУ ім.І.Франка. - 2000. - Випуск 35. С.277-279.

151.Мартынов Б.С. Земельный строй и земельные отношения РСФСР.- Л.: Наука и школа, 1925. – 148 с.

152.Матеріали Пленуму Центрального комітету КПРС 29.07.1988. - К., 1988.- 362 с.

153.Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. Земельна реформа - основа структурних перетворень в аграрній сфері України // Економіка АПК.-1996.- № 5. - С.10-17.

154.Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. Форми господарювання і земельні відносини у сільськогосподарському виробництві України // Економіка АПК.- 1996.- № 12. - С.12-19.

155.Мунтян В.Л. Правова охорона грунтів. – К., 1965. – 56 с.

156.Мунтян В.Л. Правовые проблемы рационального природопользования: Автореф.дис…д-ра юрид.наук: 12.00.06/ МВССО УССР Харьковский юрид. инс-т. – Х., 1975. – 49 с.

157.Назимкина О.В. Виды прав на землю и основания их возникновения // Государство и право.- 1999.- № 8. – С.42-48.

158.Науково-практичний коментар до Закону України „Про особисте селянське гсоподарство” / За ред. В.В.Носіка. – К.: Кондор, 2004. – 252 с.

159.Новаковський Л., Будзилович І. Новації земельного законодавства Української РСР // Радянське право.-1991.- № 4. - С.19-22.

160.Новаковський Л., Будзилович І., Леонець В., Юрченко А. Земельна реформа в Україні продовжується … (до 10-ї річниці) // Право України. – 2001. - № 1. – С.37-42.

161.Носик В.Правова охорона земель сільськогосподарського призначення від ерозії // Радянське право.-1988.- № 5.- С.53-57.

162.Носік В. Виникнення права власності на землю: теоретичні і практичні аспекти // Право України. – 2004. - № 9. – С.81-85.

163.Носік В. Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов’язок // Право України. – 2004. - № 5. – С.127-131.

164.Носік В., Коваленко Т. Щодо правової природи земельної частки (паю) // Право України. – 2000. - № 3. - С.48-53.

165.Об аренде и арендных отношениях в СССР: Указ Президии Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 г. // Известия, 1989, 9 апреля.

166.Об экономических и организационных основах арендных отношений в СССР: Постановление Совета Министров СССР от 7 апреля 1989 г.// СП СССР. – 1989. - № 19-20.- Ст.634.

167.О запрете сдачи в аренду земель сельскохозяйственного назначення: Постановление ЦВК И СНК СССР от 4 июня 1937 г.// СЗ СССР. - 1937. - №37. - Ст.150.

168.О запрете переселенцам сдавать землю в аренду: Постановление ЦВК и СНК СССР от 21 марта 1931 г.// СЗ СССР. - 1931. - №18. - Ст.164.

169.Общие начала землепользования и землеустройства: Постановление ВЦВК СССР от 15 декабря 1928 г. // СЗ СССР. - 1928. - №69. - Ст.642.

170.О востановление и развитие сельского хозяйства: Резолюция IX Всероссийского съезда Советов от 26 декабря 1921 г. // Съезды Советов Союза ССР, союзных республик и автономных советских социалистических республик: Сб.док.: В 2т. - М., 1959. - Т.1. - С.168-169.

171.Огоновський О. Система австрійського права приватного / Видав Д.Петро Стебельський.- Львів: НТШ, 1897.- 1136 с.

172.О кооперации: Закон СССР от 26 мая 1988 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1988. – № 22. – Ст.355.

173.О работе на селе: Постановление XV съезда ВКП(б) от 1927 г.// КПСС в резолюциях и решениях съездов, конференций и пленумов ЦК.- Т.4.- С.67.

174.О социалистическом землеустройстве и о мероприятиях перехода к социалистическому земледелию: Постановление ВЦВК от 14 февраля 1919 г. // СУ РСФСР. - 1919.- №4. - Ст.43.

175.Організаційно-правові питання аграрної реформи в Україні: Монографія / За ред. В.І.Семчика. – К.: Ін-т держави і права ім.В.М.корецького НАН України, 2003. – 280 с.

176.Основы законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1989. - № 25.

177.«Основний закон про трудове землекористування» від 22 травня 1922 р. // ЗУ УРСР. - 1922. - Ст.388.

178.Павлова Э.И. Государственное регулирование сельского хозяйства во Франции. (Организационно-правовые аспекты). - М.: Наука, 1988.- 174 с.

179.Павлова Э.И. Сельскохозяйственная аренда в Западной Европе // Вестник Московского ун-та.- Серия 11 «Право».- 1995. - № 6.- С.39-41.

180.Пащенко О.М. Розвиток і кодифікація земельного законодавства України: Автореф. дис. ... канд.юрид.наук. 12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. – К., 2001. – 20 с.

181.Первушин А.Г. Хозяйственный договор в деятельности предприятий сельского хозяйства.- М.: Юрид.лит., 1976.- 224 с.

182.Петров В.В. Союзный закон о земле и развитие земельных отношений // Вестник Московс. гос. ун-та.- Серия 11 «Право».- 1991.- № 1.- С.3-13.

183.Петров В.В. Форма земельной собственности и предмет земельного права // Вестник Московс. гос. ун-та.- Серия 11 «Право». - 1992. - №5. - С.30-32.

184.Петров В.В. Эколого-правовые аспекты проблемы рационального использования сельскохозяйственных земель в СССР // Правовое и экономическое обеспечение рационального использования земель в социалистических странах. - С.201-236.

185.Погожев В.П., Соскиев А.Б. Арендное землепользование. - М.: ВО «Агропромиздат» (Агропанорама. Зарубеж.информ.), 1990.- 96 с.

186.Погребной А.А. Земля как объект недвижимости // Одесская нива. - 1998. - № 7.- с.2-7.

187.Погрібний О.О. Селянські господарства і оренда (організаційно-правові питання).- К.: Урожай, 1992.- 192 с.

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

189.Послання Президента України до Верховної Ради України «Україна: поступ у XXI століття. Стратегія економічного та соціального розвитку на 2000-2004 роки» // Урядовий кур'єр. – 2000, 23 лютого.

190.Права, по которым судится молороссийский народ, изданые под ред. с приложением о Сем Своде и о законах, действовавших в Малороссии, проф. А.Ф.Кистяковского.- Киев, 1879.- 879 с.

191.Право власності в Україні: Навчальний посібник / За ред. О.В.Дзери, Н.С.Кузнєцової. – К.: Юрінком Інтер, 2000.- 816 с.

192.Право власності на землю. – Івано-Франківськ, 1998. – 154с.

193.Право землепользования в СССР и его виды / Отв.ред. Г.А.Аксененок, Н.И.Краснов.- М.: Юрид.лит.,1964.- 548 с.

194.Право природопользования в СССР / Отв.ред.И.А.Иконицкая.- М.: Наука, 1990.– 196 с.

195.Правовые проблемы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель (материаллы «круглого стола») / Под ред. Т.С. Бакуниной // Государство и право.-1998.-№4. – С.43-66; № 5. – С.25-44.

196.Правовой режим земель в СССР/ Отв.ред. Г.А.Аксененок, Н.И.Краснов, И.А.Иконицкая. - М.: Наука, 1984. – 326 с.

197.Про заборону оренди землі і застосування найманої праці в індивідуальних господарствах у районах суцільної колективізації: Постанова ВУЦВК і РНК УРСР від 6 квітня 1930 р. // ЗУ УРСР. - 1930. - Ст.108.

198.Про заходи щодо зміцнення соціалістичної перебудови сільського господарства в районах суцільної колективізації та боротьби з куркульством: постанова ЦВК і РНК УРСР від 1 лютого 1930 р. // ЗУ УРСР. - 1930. - Ст.108.

199.Про надання незаможним селянським господарствам права тимчасової переуступки користування своєю надільною землею: Декрет ВУЦВК і РНК УРСР від 11 квітня 1922 р. // ЗУ УРСР. - 1922. - Ст.282.

200.Про розподіл земель у тимчасове урівняльне користування: Інструкція Наркомзему УРСР від 6 березня 1919 р. // СУ УССР. - 1919 -№26.

201.Проблемы экологического, земельного права и законодательства в современных условиях (обзор выступлений учасников научно-практической конференции «Софрино-4») // Государство и право. - 1999. - № 2. – С.39-47.

202.Проблемы развития законодательства о земле в Российской Федерации (материаллы «круглого стола»)/ Под ред. Т.С.Бакуниной // Государство и право.-1993.- № 9. - С.3-31.

203.Проблемы теории аграрного, природоресурсового и экологического права и методики преподования в юридических вузах России аграрно-правовых и эколого-правовых дисциплин (материаллы межд. научно-методолог. семинара). Под ред. Г.Е.Быстрова, Т.С.Бакуниной // Государство и право.-1999.-№5.- С.27-54.

204.Пути развития земельного законодательства Российской Федерации (материаллы «круглого стола») // Государство и право.- 1999.- №1.- С.41-63.

205.Раянов Ф.М. Правовая концепция аренды и практика АПК // Сов. государство и право.- 1989. - № 3. - С.30-35.

206.Розенблюм Д.С. Земельное право РСФСР. - М., Л.: Госиздат, 1925.- 238 с.

207.Саблук П.Т. Про орендні відносини // Економіка Радянської України. – 1990. - №1. – С.43-48.

208.Сальман І., Біндман С. Правове регулювання орендних відносин у сільськогосподарському виробництві: питання вдосконалення // Радянське право.-1989.- № 8. - С.23-25.

209.Самончик О.А. Земельная правосубъектность сельскохозяйственных комерческих организаций// Право собственности на землю в сельском хозяйстве Российской Федерации. – С.36-51.

210.Самончик О.А. Ограничение права землепользования сельскохозяйственных предприятий. - М.: Наука, 1989. – 95 с.

211.Самончик О.А. Правовое регулирование ограничений земельных прав сельскохозяйственных предприятий: Автореф.дис…канд.юрид.наук: 12.00.06/ Московск.гос.ун-т. – М., 1986. – 19 с.

212.Сафиуллин Д. Общие положения об аренде // Хозяйство и право. - 1990. - № 3 - С.3-17.

213.Сборник документов по земельному законодательству СССР и РСФСР 1917-1954 гг../ Сост. Н.Д. Казанцев, О.И.Туманова. - М.: Госюриздат,1954. – 720 с.

214.Семчик В. Договір оренди землі і орендного підряду // Радянське право. - 1988. -№ 10.- С.19-22.

215.Семчик В.І. Соціально-правові гарантії земельної власності і землекористування // Землевпорядний вісник.- 1997. - №1.- С.20-26.

216.Сыродоев Н.А. Землепользование социалистических организаций и граждан.- М.: Юрид.лит., 1975. - 256 с.

217.Сыродоев Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков // Государство и право.- 1999. - № 9. – С.41-52.

218.Сыродоев Н.А. Проект Земельного кодекса Российской Федерации и право на землю // Вестник Московского ун-та. Серия 11 «Право». - 1995. - № 5. - С.41-43.

219.Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 1998. - № 8. – С.89-97.

220.Соколова А.К. Договор аренды земельных участков// Проблеми провадження правових реформ в Україні.- Х., 1996. – 187 с. - С.65-86.

221.Соколова А.К. Договори на користування природними ресурсами: Дис.... канд.юрид.наук: 12.00.06.- Х.,1993.- 193 с.

222.Сонюк В. Орендні правовідносини в структурі іпотечного права // Право України. – 1999. - № 7. – С.49-51.

223.Сосна С.А. О концепции общественного блага // Государство и право. – 1996. - №2. – С. 55-64.

224.Сосновий С. Оренда землі на Україні. - Х.: Вид-во Укрдержплан, 1926.- 59 с.

225.Суржан Д. Правові заходи раціонального використання земель сільськогосподарського призначення // Радянське право. - 1981. - № 1. - С.65-67.

226.Суханов Е.А. О проекте Федерального закона «О земле» // Вестник Московского университета. Серия 11 «Право». - 1994.- С.17-25.

227.Тагиров Т.Т. Правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения.- Волгоград: Нижне-Волжское книжное изд-во, 1979. – 128 с.

228.Титова Н. До концепції нового основного земельного закону України // Право України. - 2000.- № 4. - С.68-73.

229.Титова Н.І. Землі як об’єкт правового регулювання // Право України. - 1998.- №4. - С.10-15.

230.Титова Н.І. Землі сільськогосподарського призначення – особливий об’єкт правової регламентації // Вісник Львівського університету. Серія юридична.– Львів: Видавничий центр ЛНУ ім.І.Франка,1999. - Вип.34.

231.Титова Н.І. Особливості матеріальної відповідальності за порушення природоохоронного законодавства // Юридична відповідальність (цивілістичні аспекти). - Львів: Вища школа, 1975. - С.121-135.

232.Титова Н.И. Продовольственная проблема: земля, труд (правовые аспекты).- Львов: «Выща школа», 1989. – 184 с.

233.Титова Н.И. Сельскохозяйственное право и регулирование труда работников сельскохозяйственных предприятий// Сов. государство и право. - 1981. - №3.

234.Титова Н.І. Фермер і закон. – Львів: Атлас, 1996.- 76 с.

235.Турубинер А.М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. - М.: Изд-во Московского университета, 1958. - 330 с.

236.Україна. Статистичний щорічник. 1929.- Харків,1929.

237.Федорович В. Правові основи створення та діяльності сільськогосподарських кооперативів в Україні.- Львів: Атлас, 1998.- 142 с.

238.Федорович В.Реформування земельних відносин у сфері сільськогосподарського виробництва // Вісник Львівського університету. Серія юридична.– Львів: Видавничий центр ЛНУ ім.І.Франка, 2000. - Вип.35.- С.356-361.

239.Фремель В. Що говорять радянські закони про оренду землі. – Харків: «Радянський селянин», 1927. – 28 с.

240.Халявина Л.П. Общие черты права сельскохозяйственного землепользования.-М., 1975.- 28 с.

241.Харьков В.Н. Рациональное использование земельных ресурсов: понятие и правовое регулирование // Государство и право. – 2000. - № 9. – С.28-37.

242.Цемко В.П. Право сільськогосподарського використання землі в Українській РСР. - К.: Наукова думка, 1975.- 280 с.

243.Черниловский З.М. Лекции по римскому частному праву. - М.: Юрид.лит., 1991.- 207 с.

244.Черноморец А.Е. Об основных направлениях развития земельного права и совершенствования земельного законодательства // Вестник Московского университета. Серия 11 «Право». - 1995. - № 6. - С.43-45.

245.Чмыхало Е.Ю. Земельные отношения в сельскохозяйственных предприятиях: правовые проблемы // Вестник Московского ун-та. Серия 11»Право». - 1995. - №6. – С.45-47.

246.Чубуков Г.В. Земельная недвижимость в системе российского права // Государство и право. - 1995. - № 9. - С.42-51.

247.Чубуков Г.В. Коллективный, семейный, личный и арендный подряд в сельском хозяйстве: правовые аспекты. - М.: Наука, 1993. – 316 с.

248.Шайбеков К.А. Право сельскохозяйственного землепользования в СССР // Сов. государство и право. - 1977. - № 3. - С.50-57.

249.Шейнин Л.Б. Почвы как объект права государственной собственности // Правоведение. – 1965. - № 2.

250.Шульга М. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях.- Харьков: Консум, 1998. – 224 с.

251.Шульга М. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: Автореф.дис…д-ра юрид.наук: 12.00.06/ Нац.юрид.академія України ім.Я.Мудрого.- Харків, 1998.- 37 с.

252.Шульга М. Земля как объект земельных отношений // Бизнес информ. - 1995. -№31-32. - С.19-20.

253.Шульга М. Правовое обеспечение отношений аренды земли // Предпринимательство, хозяйство и право. - 1997. - № 4. - С.25-29.

254.Янчук В.В. Правова охорона земель сільськогосподарського призначення. - К.: Урожай, 1987. – 80 с.

255.Янчук В.В. Правовой режим пахотных угодий (на материалах Украинской ССР): Дис…канд.юрид.наук.: 12.00.06. - Одесса.,1982.- 183 с.

256.Looney. Legal and Economic in Drafting Arcansas Farm Leases, 39 Arc. L. Rev. 1981.

257.The Florida State comprehensive Act of 1979, South Dakota Saw , Rev. Vermilion’s (SD), 1980.