

УДК 347.453.4; 349.41

Ільків Наталія Володимирівна –

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри господарсько-правових дисциплін
Львівського державного університету внутрішніх справ

Nataliia V. Ilkiv –

candidate of juridical sciences, associate professor,
assistant professor of commercial law courses,
Lviv State University of Internal Affairs
(26 Horodotska Street, Lviv, 79007, Ukraine)

Правова природа орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності

Стаття присвячена дослідженню актуальних теоретичних та практичних проблем, пов'язаних з визначенням розміру орендної плати за договорами оренди землі державної та комунальної власності. Обґрунтовано, що для врегулювання відносин зі встановлення та сплати орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності використовуються диспозитивні та імперативні методи. На підставі чинного законодавства та практики його застосування аналізується взаємозв'язок між законодавчо встановленими граничними розмірами орендної плати, нормативною грошовою оцінкою та договірними умовами.

Ключові слова: договір оренди землі, орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, платник орендної плати, судова практика.

Статья посвящена исследованию актуальных теоретических и практических проблем, связанных с определением размера арендной платы по договорам аренды земли государственной и коммунальной собственности. Обосновано, что для урегулирования отношений по установлению и уплате арендной платы за земельные участки государственной и коммунальной собственности используются диспозитивные и императивные методы. На основании действующего законодательства и практики его применения анализируется взаимосвязь между законодательно установленными предельными размерами арендной платы, нормативной денежной оценкой и договорными условиями.

Ключевые слова: договор аренды земли, арендная плата за земельные участки государственной и коммунальной собственности, плательщик арендной платы, судебная практика.

N.V. Ilkiv Legal Nature of Rent for Land Plots of Public or Municipal Property

The theoretical and practical issues of determining size of rent on the agreement of lease of land plots in public and municipal property are investigated in the article.

Rent, its size, indexation, method and terms of calculations, terms, procedure for its bringing and revision, responsibility for non-payment is a substantial condition of agreement of lease of land plots in public and municipal property.

Rent for land plots in public and municipal property is a form of paying for a lot land, obligatory, fixed payment, what leaseholder provides to the lessor for using land plots in public and municipal property under the agreement of lease of land plots.

The maximum sizes of rent for of land plots of public or municipal property are set by tax law and is obligatory to be taken into account during the enterance into corresponding agreements.

Determining size of rent it is closely constrained with the normative money estimation of a lot land. Modern judicial practice sticks to a position that a change of normative money estimation of land plots is founding for the change of size of rent. Such approach conflicts with the Constitution of Ukraine.

On the size of rent annual indexation influences straight.

For the settlement of relations from establishment and non-payment of rent for land plots of public and municipal property voluntarily and imperative methods are used.

Keywords: *agreement of lease of land plots, rent for of land plots of public and communal property, payer of rent, judicial practice.*

Постановка проблеми. Договори оренди землі державної і комунальної власності характеризуються рядом особливостей, що обумовлено насамперед їх особливим предметом – земельною ділянкою, що перебуває у державній чи комунальній власності, та, відповідно, спеціальним суб'єктом на боці орендодавця. Специфікою в цих договорах характеризується також порядок встановлення ціни договору – орендної плати та її сплати. В умовах сучасної економічної ситуації питання збільшення надходжень у бюджеті від орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності є вкрай актуальним. У Стратегії удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними зазначається, що за попередніми розрахунками через занижений розмір орендної плати бюджеті щороку втрачають більше 1 млрд. гривень. З переданих в оренду земель державної власності понад 27 тис. договорів укладено із розміром орендної плати від 1 до 3 відсотків нормативної грошової оцінки земель, тобто середній розмір плати за 1 гектар становить 940 гривень. Середній розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, набуті в оренду на конкурентних засадах у 2016 році, становив 9 відсотків нормативної грошової оцінки, а у 2017 р. – 13 відсотків нормативної грошової оцінки. [1]

За даними Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру середня орендна плата за передані на земельних аукціонах ділянки із земель сільськогосподарського призначення державної власності станом на 01.01.2018 склала 2793,2 грн/га, тоді як станом на 01.01.2017 показник становив 2249,8 грн/га. Зростання за рік становить 24 відсотки. Однак істотним є розрив між розміром орендної плати за землі державної власності, передані у користування на безконкурентних засадах. Станом на 01.01.2018 цей показник в середньому по Україні становив всього 1053 грн/га. [2]

Відносини, пов'язані зі справлянням орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, регулюються Земельним кодексом України (далі – ЗК України) (ст.206), Законом України «Про оренду землі» (розділ III), Податковим кодексом України (далі – ПК України) (розділ XIII), Типовим договором оренди землі [3], а також укладеним між сторонами договором оренди.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значне місце серед наукових розвідок посідають дослідження різних аспектів земельних орендних відносин таких науковців як А.Гетьман, Н.Кобецька, М.Краснова, П.Кулинич, А.Мірошниченко, В.Носік, М.Федорченко, М.В.Шульга та інших. Однак, практично відсутні ґрунтовні наукові розвідки щодо правової природи орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Невирішені раніше проблеми. Аналіз судової практики розгляду земельних спорів свідчить про значну кількість справ щодо справляння орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності. Законодавчо встановлені граничні розміри орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, зміна розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки, зростання індексу інфляції – зумовлюють виникнення спорів при зміні розміру орендної плати. Ці питання потребують ґрунтовного наукового дослідження.

Метою даної статті є дослідження правової природи орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності на основі аналізу судової практики.

Виклад основного матеріалу. Договір оренди землі державної та комунальної власності, будучи добровільною угодою між орендарем та орендодавцем, закріплює умови, які сторони самостійно визначають. Водночас диспозитивність правового регулювання допускає наявність імперативних норм, яких суб'єкт повинен дотриматись. Так, відповідно до ч.2 ст.206 ЗК України плата за землю справляється відповідно до закону [4].

Поняття плати за землю визначається у ст.14.1.147 ПК України як обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності [5].

Орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату є однією з істотних умов договору оренди землі державної і комунальної власності.

Загальне поняття орендної плати за землю визначено у ст.21 Закону України «Про оренду землі» як платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі [6].

З урахуванням того, що орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності є обов'язковим платежем у складі податку на майно, визначення її поняття, вміщене у ст. 14.1.136 ПК України, доповнено вказівкою на обов'язковий характер платежу. Це вказує на податкову сутність орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, і, відповідно, означає, що фіскальні органи здійснюють контроль за належним нарахуванням та сплатою цього платежу, а у разі виявлення порушень вправі застосувати до сторін фінансові та інші заходи впливу, передбачені податковим та іншим законодавством України.

Попри те, що визначення поняття «орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності» у ст. 14.1.136 ПК України не містить вказівки на договір оренди землі, все ж підставою для нарахування орендної плати є саме договір оренди земельної ділянки. На це чітко вказано у ст.288.1 ПК України. При цьому імперативною нормою є положення, укладення договору оренди землі державної і комунальної власності здійснюється за типовою формою. Таким чином, законодавчою вимогою є обов'язковість дотримання при укладенні договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності Типового договору оренди землі, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України [3].

У ч.1 ст.286 Господарського кодексу України при визначенні поняття «орендної плати» акцентується увага на її фіксованій природі,

тобто незалежність від наслідків господарської діяльності орендаря [7]. Ця ознака характерна і для орендної плати за земельні ділянки. Ознака фіксованості є гарантією прав орендодавця.

Отже, поняття орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності слід визначити як форму плати за земельну ділянку, що є обов'язковим, фіксованим (сплачується незалежно від наслідків своєї діяльності) платежем, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою державної і комунальної власності згідно з договором оренди землі.

Така особливість договорів оренди землі державної і комунальної власності як спеціальний суб'єкт на боці орендодавця – орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування – у свою чергу, зумовлює наявність спеціальної передумови для укладення договору оренди землі. Для правильного розуміння природи орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності принципово те, що обов'язковою передумовою укладання, зміни або розірвання договору оренди землі є волевиявлення органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування у формі рішення та/або результатів земельного аукціону. Це слідує зі змісту ст. 93, 122–123 ЗК України [4] та Закону України «Про оренду землі» (ст. 16) [6].

Суди відмовляють у задоволенні позовів про визнання укладеним договором оренди земельної ділянки за відсутності волевиявлення відповідних органів, правильно вважаючи, що такі дії були б порушенням виключної компетенції цього органу, передбаченої Конституцією України на розпорядження землями від імені Українського народу.

Таке рішення органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування повинно містити істотні положення договору оренди землі, зокрема, строки та розмір орендної плати. У разі змін договірних умов, також приймається рішення, яке повинно окреслювати правові підстави та сутність цих змін.

Зважаючи на основні засади договірних відносин, зокрема, свободу договору, у законодавстві закріплено право сторін на встановлення у договорі за їх згодою розміру, умов, способу, строків, порядку внесення і перегляду орендної плати за землю, відповідальності за її несплату. У Законі України

«Про оренду землі» вказується лише на єдине обмеження для орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності - строків її внесення, «які встановлюються відповідно до ПК України» (ч. 2 ст.21).

Однак податкове законодавство встановлює додаткові обмеження свободи договірних орендних земельних відносин. Так, хоча вирішення питання про розміри та умови внесення орендної плати віднесено на розсуд сторін (ст.288.4 ПК України), разом з тим визначаються граничні розміри та строки сплати орендної плати. Відповідно до ст. 288.5 ПК України розмір орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу: не може бути меншою за розмір земельного податку:

для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, – у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;

для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, – у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області (288.5.1. ПК України);

та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки (288.5.2. ПК України).

Оскільки передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності здійснюється обов'язково на конкурентних засадах, крім випадків, встановлених ч.ч. 2,3 ст. 134 ЗК України, у ст. 288.5.3. ПК України встановлено, що у разі визначення орендаря на конкурентних засадах, можливе перевищення цього граничного розміру орендної плати. [5]

У деяких випадках розмір орендної плати за результатами торгів становив 32 відсотки нормативної грошової оцінки [1].

Щодо пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, розмір орендної плати не може перевищувати розміру земельного податку; для баз олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України, – не може перевищувати 0,1 відсотка нормативної грошової оцінки (ст. 288.5.4., 288.5.5 ПК України) [5].

У процесі реалізації цих положень склалась значна судова практика, пов'язана з відсутністю однозначного трактування законодавства у разі зміни розміру орендної плати за земельні ділянки у випадку, якщо у договорі встановлений розмір нижче законодавчо визначеної межі.

Позиції судів з цього питання неодноразово змінювалися від схилення у бік інтересів орендаря, обґрунтовуючи свободою договірних відносин, так і навпаки, у бік орендодавця, виходячи з публічних інтересів. Згідно із сучасною правовою позицією Верховного Суду України (далі – ВСУ), у випадку законодавчого збільшення мінімального граничного розміру орендної плати, застосуванню підлягає визначений законодавством мінімальний розмір орендної плати, а не сума, закріплена у договорі оренди. Вперше така правова позиція дістала закріплення у постанові ВСУ від 02.12.2014 у справі № 21-274а14, та у подальшому продубльовано в інших судових рішеннях. Для прикладу, ВСУ у справі 804/16943/13 про визнання протиправним та скасування податкового повідомлення-рішення, вказав «з набранням чинності ПК України річний розмір орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, який підлягає перерахуванню до бюджету, має відповідати вимогам ст. 288.5.1 цього Кодексу та є підставою для перегляду встановленого розміру орендної плати. При цьому ВСУ аргументує свою позицію тим, що виходячи із принципу пріоритетності норм ПК над нормами інших актів у разі їх суперечності, який закріплений у ст.5.2 ПК, до моменту внесення до такого договору відповідних змін розмір орендної плати в будь-якому разі не може бути меншим, ніж встановлений ст. 288.5.1 ПК України [8].

Знайшло це відображення і у Типовому договорі оренди землі, у п.13 якого міститься

положення, що розмір орендної плати переглядається, зокрема, у разі зміни граничних розмірів орендної плати, визначених ПК України [3].

Таким чином, граничні розміри орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності встановлено податковим законодавством та є обов'язковими до врахування при укладанні відповідних договорів. Визнаючи встановлення на законодавчому рівні граничних розмірів орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності одним з механізмів належного економічного регулювання земельних правовідносин, забезпечення надходжень платежів з орендної плати до бюджетів у законодавчо визначених межах, слід врахувати наступне.

Прийнятий підхід судових органів абсолютно нівелює значення принципів договірної регулювання відносин. Погоджуючись з необхідністю підвищення розміру орендної плати у разі, якщо її розмір нижче законодавчо визначеної межі, все ж ця обставина не повинна тягнути автоматичну зміну орендної плати, а слід стати підставою для перегляду визначеного сторонами у договорі розміру орендної плати. Це повинно відбуватися шляхом внесення відповідних змін до договору оренди землі його сторонами, та, відповідно, донарахування суми податкового зобов'язання з орендної плати. І у разі несплати донарахованої суми – застосуванням штрафних санкцій за податковими повідомленнями-рішеннями.

Гарантією прав орендаря може стати внесення змін до Закону «Про оренду землі», які б встановили можливість за розглянутих обставин припинення договору оренди землі шляхом розірвання на вимогу орендаря в односторонньому порядку.

Визначення розміру орендної плати тісно пов'язане з нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки, оскільки остання використовується для визначення розміру орендної плати (ст.289.1 ПК України). Розмір орендної плати обов'язково має вказуватись у відсотках від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка зазначається у договорі. У Типовому договорі оренди землі такий спосіб встановлення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності є єдино можливим – «із зазначенням відсотків

суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки» (п.9) [3].

Беручи до уваги, той факт, що на сьогодні біля 50 відсотків договорів оренди землі державної та комунальної власності укладено на тривалий строк (до 49 років), то часто виникає питання про вплив зміни нормативної грошової оцінки на розмір орендної плати впродовж строку дії договору.

Законодавство закріплюючи вимогу проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності, встановлює періодичність її проведення (для земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років; земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів – не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 років) (ст.18 Закону України «Про оцінку земель») [9].

О.В.Олянич пропонує внести зміни до ст.15 Закону «Про оренду землі», додавши до невід'ємних частин договору оренди землі – розрахунок нормативно-грошової оцінки землі, зважаючи на те, що у пункті 5 Типового договору оренди землі передбачено зазначення нормативно-грошової оцінки земельної ділянки [10, с. 14]. Слушність такої думки підтверджується судовою практикою. Так, у постанові ВСУ від 11.05.2016 по справі № 6-824цс16 зазначається, що помилково вважати «факт непроведення нормативної грошової оцінки, у порядку встановленим законодавством, суто формальною підставою для визнання спірного договору недійсним».

На сьогодні наявна значна судова практика щодо зміни розміру орендної плати пов'язаної зі зміною нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Орендарі, посилаючись на ст.30 Закону України «Про оренду землі», вважають що зміна розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності внаслідок зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки неправомірна. У ряді випадків суди приймають сторону орендарів (постанова Вищого

Господарського Суду України (далі – ВГСУ) від 02.03.2011 у справі № 14/277; постанова ВГСУ від 14.06.2010 у справі № П-12/118-6/100), підтримуючи позицію, що зміна нормативної грошової оцінки не може бути підставою для зміни розміру орендної плати в односторонньому порядку.

Водночас має місце й інше вирішення питання. Так, ВГСУ у справі № 5009/3430/12, розглянувши касаційну скаргу заступника Дніпровського екологічного прокурора про стягнення заборгованості з орендної плати за договором оренди земельної ділянки комунальної власності у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки землі, зазначив, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок не залежить від волевиявлення сторін договору оренди землі, а є способом регулювання державою плати за користування землею. Зміна нормативної грошової оцінки земельних ділянок не може ототожнюватися як зміна розміру орендної плати, а є лише її передумовою. Не внесення сторонами договору оренди землі змін до його умов в частині, що встановлюються у законодавчому порядку, не звільняє сторін від обов'язку їх виконання, оскільки відповідно до положень ст.11 ЦК України у випадках, встановлених актами цивільного законодавства, цивільні права та обов'язки виникають безпосередньо з актів органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування [11].

ВСУ у своїй постанові від 20.08.2013 у справі № 3-21 гс13 висловив правову позицію, згідно з якою «законодавча зміна нормативної грошової оцінки землі може бути підставою для зміни розміру орендної плати в односторонньому порядку, якщо це погоджено сторонами у договорі» [12].

З цієї правової позиції суду слідує, що ВСУ не такий категоричний у питанні зміни розміру орендної плати, так як відносить це питання на погодження сторін у договорі та вміщує елемент диспозитивності («може бути»). Водночас слід вказати на певну некоректність правової позиції, оскільки у змісті відповідної постанови досліджено питання впливу індексації нормативної оцінки (а не зміни нормативної оцінки) на розмір орендної плати. Природа індексації є відмінною. Крім того, у цій постанові суд зіславшись на ч.1 ст.632 ЦК України, згідно з

якою ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін, а у випадках, визначених законом, застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування, зробив висновок, що «нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати».

Імперативність такої зміни встановлена і у п.13 Типового договору оренди землі, в якому зазначається, що розмір орендної плати переглядається, зокрема, у разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності.

Грунтуючись на цих положеннях та судовій практиці, зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для зміни розміру орендної плати. Однак, такий підхід суперечить положенню ст.58 Конституції України, згідно з ч.1 якої «закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі...». Так як нормативна грошова оцінка передуює укладенню договору оренди землі, то встановлення нової грошової оцінки повинна породжувати правові наслідки для договорів, які будуть укладені з моменту її затвердження.

На розмір орендної плати прямо впливає щорічна індексація. Відповідно до ч.3 ст.21 Закону України «Про оренду землі» обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди [6]. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за станом на 1 січня поточного року (ст.289 ПКУ) [5].

Використовуючи дані індексації, орендар земельної ділянки зобов'язаний самостійно коригувати нормативну оцінку та, відповідно, розмір орендної плати.

Зважаючи на те, що ст.15 Закону України «Про оренду землі» питання індексації орендної плати віднесено до істотних умов договору, то диспозитивність регулювання цього питання у ст.21 («якщо інше не передбачено договором оренди») є такою, що не має юридичного значення. Виключно імперативний спосіб регулювання встановлено і у Типовому договорі оренди землі. Так, п.10 однозначно встановлює, що «обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії», а у п.13 зазначається, що розмір орендної плати переглядається, зокрема, у разі зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством [3].

Дослідженню цієї законодавчої суперечності присвятив увагу Р.М.Гнідан. На його думку, слід надати переваги диспозитивному методу регулювання як основному методу цивільного права. Ч.2 ст.21 Закону України «Про оренду землі» варто залишити без змін, а з п. 3 ч. 1 ст. 15 Закону вказівку на обов'язкову індексацію виключити [13, с.80].

Виходячи з того, що забезпечення надходжень платежів з орендної плати до бюджетів у законодавчо визначених межах безпосередньо належить до інтересів держави, слід вказати на безперспективність такої пропозиції. В умовах економічної нестабільності індексування орендної плати є як гарантією прав орендодавця, так і запорукою належного економічного регулювання земельних правовідносин. Зміну розміру орендної плати у

зв'язку з індексацією не слід розглядати як зміну договірних умов.

Висновки. Аналіз судової практики вказує на обмежені можливості сторін договору оренди земельної ділянки державної і комунальної власності у самостійному та на власний розсуд врегулюванні питання орендної плати з огляду на її законодавчо визначене імперативне регулювання.

Орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, має подвійну правову природу, виходячи з того, що вона є передбаченим договором оренди землі платежем, та водночас однією з форм плати за землю як загальнодержавного податку нарівні із земельним податком. Двояка природа призводить до того, що використання земель державної та комунальної власності на праві оренди є проблематичним як з точки зору оформлення права, так і щодо належного визначення розміру орендної плати та її сплати. Внесення змін до спеціального орендного та податкового законодавства повинно бути спрямоване на однозначне розуміння норм при їх застосуванні та, попри прагнення максимального економічного ефекту від передачі земель державної та комунальної власності в оренду, дотримання засад договірної регулювання.

Список використаних джерел:

1. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 № 413. *ОБУ. 2017. № 51. Ст.1569.*
2. Оренда сільськогосподарських земель: зберігається дворазовий розрив між платою за державні та приватні землі. URL: // <http://land.gov.ua/orenda>.
3. Типовий договір оренди землі, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 із зм. *ОБУ. 2004. № 9. Ст.527.*

4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст.27.
5. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 1. Ст.9.
6. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV у ред. від 02.10.2003. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 10. Ст.102.
7. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18. № 19-20. № 21-22. Ст.144.
8. Постанова Верховного Суду України від 14.03.2017 у справі 804/16943/13. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/65627332>
9. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 15. Ст.229.
10. Олянич О.В. Договір оренди земельної ділянки пов'язує між собою орендаря і власника, надаючи можливість їм на взаємовигідних умовах використовувати землю. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2014. № 11. С. 12–17.
11. Постанова Вищого Господарського Суду України від 25.04.2013 у справі № 5009/3430/12. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31001505>
12. Постанова Верховного Суду України від 20.08.2013 у справі №3-21гс13. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/33191063>
13. Гнідан Р. М. Істотні умови договору оренди землі в Україні. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки»*. 2016. № 6. С. 79-82.

References:

1. Stratehiia udoskonalennia mekhanizmu upravlinnia v sferi vykorystannia ta okhorony zemel silskohospodarskoho pryznachennia derzhavnoi vlasnosti ta rozporiadzhennia nymy, zatv. postanovoioiu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 07.06.2017 No. 413. *OVU*. 2017. No. 51. St.1569.
2. Orenda silskohospodarskykh zemel: zberihaietsia dvorazovyi rozryv mizh platoiu za derzhavni ta pryvatni zemli. URL: // <http://land.gov.ua/orenda>.
3. Typovyi dohovir orendy zemli, zatv. postanovoioiu Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 03.03.2004 No. 220 iz zm. *OVU*. 2004. No. 9. St.527.
4. Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 No. 2768-III. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2002. No.3-4. St.27.
5. Podatkovyi kodeks Ukrainy vid 02.12.2010 No. 2755-VI. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2010. No. 1. St.9.
6. Pro orendu zemli: Zakon Ukrainy vid 06.10.1998 No. 161-XIV u red. vid 02.10.2003. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2004. No. 10. St.102.
7. Hospodarskyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 No. 436-IV. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2003. No. 18. No. 19-20. No. 21-22. St.144.
8. Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 14.03.2017 u spravi 804/16943/13. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/65627332>
9. Pro otsinku zemel: Zakon Ukrainy vid 11.12.2003 No. 1378-IV. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2004. No. 15. St.229.
10. Olianych O.V. Dohovir orendy zemelnoi dilianky pov'iazuiе mizh soboiu orendaria i vlasnyka, nadaiuchy mozhlyvist yim na vzaiemovyhidnykh umovakh vykorystovuvaty zemliu. *Biuletен Ministerstva yustytysii Ukrainy*. 2014. No. 11. S. 12–17.
11. Postanova Vyshchoho Hospodarskoho Sudu Ukrainy vid 25.04.2013 u spravi No. 5009/3430/12. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31001505>
12. Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 20.08.2013 u spravi No.3-21hs13. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/33191063>

13. Hnidan R. M. Istotni umovy dohovoru orendy zemli v Ukraini. *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu. Seriiia «Iurydychni nauky»*. 2016. No. 6. S. 79-82.