

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПОЛІСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет права, публічного
управління та національної безпеки
Кафедра правознавства

Кваліфікаційна робота
на правах рукопису

ЧЕРНИШ НАТАЛІЯ ГРИГОРІВНА

УДК 349.4

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

Правове регулювання договору оренди земельної ділянки

081 «Право»

Подається на здобуття освітнього ступеня «Магістр»

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

_____Черниш Н.Г.

Керівник роботи

Бондарчук Наталія Валеріївна
кандидат юридичних наук,
доцент

Житомир – 2021

Висновок кафедри правознавства за результатами попереднього захисту:
до захисту допущено

Протокол засідання кафедри правознавства № ____ від « ____ » _____ 20____ р.

Завідувач кафедри правознавства

К.Ю.Н., доцент

(підпис)

Р. Д. ЛЯШЕНКО

« ____ » _____ 20____ р.

Результати захисту випускної кваліфікаційної роботи

Здобувачка вищої освіти Черниш Наталія Григорівна
захистила кваліфікаційну роботу з оцінкою:

сума балів за 100-бальною шкалою _____

за шкалою ECTS _____

за національною шкалою _____

Секретар ЕК

(підпис)

Святогор Т.П.

АНОТАЦІЯ

Черниш Н.Г. Правове регулювання договору оренди земельної ділянки. – Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра за спеціальністю 081 – Право. – Поліський національний університет, Житомир, 2021.

У кваліфікаційній роботі досліджено актуальні теоретичні та практичні проблеми, що пов'язані із правовим регулюванням договору оренди земельної ділянки. На підставі чинного законодавства та практики аналізуються відносини, що виникають при укладенні, виконанні, розірванні та припиненні договорів оренди земельної ділянки, досліджуються особливості цивільно-правового статусу сторін договору.

Ключові слова: договір оренди землі, земельна ділянка, правове регулювання, орендар, орендодавець, судова практика.

SUMMARY

Chernysh N. G. Legal regulation of the land lease agreement. – Manuscript qualification work.

Qualifying work for a master's degree in specialty 081 – Law. – Polissya National University, Zhytomyr, 2021.

In the qualification work examines current theoretical and practical issues related to the legal regulation of the land lease agreement. On the basis of current legislation and practice, the relations arising from the conclusion, execution, termination of land lease agreements are analyzed, the peculiarities of the civil status of the parties to the agreement are studied.

Key words: land lease agreement, land, legal regulation, tenant, landlord litigation.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ЯК ОБ'ЄКТА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ	
1.1 Теоретико-правові підходи до змісту та сутності договору оренди землі як особливого інституту правового регулювання	10
1.2 Особливості правового статусу сторін договору оренди земельної ділянки за законодавством України	15
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1	22
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПОРЯДКУ УКЛАДАННЯ, ПРИПИНЕННЯ ТА ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ	
2.1 Нормативно-правове регулювання порядку укладення договору оренди земельної ділянки	23
2.2. Особливості правового регулювання підстав припинення договору оренди земельної ділянки: правовий аналіз основних проблем та шляхи удосконалення правового регулювання	27
2.3. Проблемні питання реалізації переважного права орендаря на поновлення дії договору оренди землі	29
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2	34
ВИСНОВКИ	35
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	37

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Стаття 14 Конституції України визначає землю як одне з основних національних багатств країни, що перебуває під винятковою охороною держави. Держава Україна гарантувала своїм громадянам право власності на землю, визначивши в законах право кожного громадянина отримати у власність земельну ділянку та механізми захисту такого права. Одним із найпоширеніших різновидів права землекористування є оренда. Особливістю даного права землекористування є той факт, що воно набувається суб'єктом виключно на підставі договору оренди земельної ділянки і є строковим оплатним правом володіння та користування чужою земельною ділянкою.

Правові відносини, що пов'язані із орендою землі, регулюються: Конституцією України, Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Податковим кодексом України, Законом України «Про оренду землі», Закону України «Про оцінку землі», підзаконними нормативно-правовими актами та договором оренди землі.

У зв'язку із важливістю регулювання відносин у сфері оренди землі дане питання постійно досліджується науковцями та через недосконалість правового регулювання вже тривалий час є актуальним. Правову природу договору оренди земельної ділянки досліджували Бойко Н. М., Брунь А. Г., Брагінський М. І., Васильєва В. А., Вітрянський В. В., Галянтич М. К., Дзера О. В., Ільків Н. В., Калаур І. Р., Коссак В. М., Кузнєцова Н. С., Луць В. В., Майданик Р. А., Мічурин Є. О., Назаренко О. В., Погрібний О. О., Романів В. Я. та інші.

Наявні сьогодні наукові дослідження навколо висвітленої теми присвячені або проблемі оренди землі як інституту земельного, аграрного або екологічного права, або оренда земельної ділянки розглядається в контексті загальних положень правового договору як підстави виникнення, зміни чи припинення відповідних правовідносин. Отже, на даний момент недослідженою залишилася низка питань, що пов'язані із визначенням юридичної природи і змісту договору оренди земельної ділянки у контексті його правового регулювання.

Враховуючи відсутність наукових досліджень договору оренди землі у контексті доктрини цивільного права, а також зважаючи на прогалини у діючому законодавстві у сфері правового регулювання договору оренди земельної ділянки, що призводить до правових колізій у питаннях порядку укладення, поновлення (продовження/укладання на новий строк), виконання та припинення договору оренди земельної ділянки у цивільному законодавстві України, дослідження даної проблематики є актуальним та перспективним напрямом наукового пошуку.

Метою кваліфікаційної роботи є вирішення теоретичних та практичних проблем, а також вироблення пропозицій, що будуть спрямовані на удосконалення законодавства у сфері правового регулювання договору оренди земельної ділянки та сприяння напрацюванню стабільної правозастосовної практики.

Для реалізації зазначеної мети мною були поставлені наступні **завдання**:

- визначити стан наукового вивчення проблеми правового регулювання правовідносин у сфері оренди землі;
- сформулювати поняття та виокремити ознаки договору оренди земельної ділянки;
- дослідити правовий статус сторін договору оренди земельної ділянки;
- проаналізувати істотні умови договору оренди земельної ділянки;
- охарактеризувати порядок укладення договору оренди земельної ділянки, зміни та реєстрації права оренди;
- визначити поняття та підстави припинення договору оренди земельної ділянки;
- дослідити правові наслідки припинення договору оренди земельної ділянки;
- розробити науково обґрунтовані пропозиції по удосконаленню законодавства України у сфері правового регулювання договору оренди земельної ділянки.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що з'являються під час укладання, виконання, поновлення (продовження/укладання на новий строк) та

припинення договору оренди земельної ділянки, а також, державної реєстрації права оренди.

Предметом дослідження є правове регулювання договору оренди земельної ділянки та порядку державної реєстрації права оренди.

Методи дослідження. Методологічну основу кваліфікаційної роботи становлять загальнонаукові та спеціальні методи. Діалектичний метод використаний для визначення стану наукової розробки інституту правового регулювання оренди землі (підрозділ 1.1). Структурно-функціональний метод використовувався як універсальний засіб обґрунтування висновків і напрацювання пропозицій щодо удосконалення законодавства, яке регулює суспільні відносини у сфері оренди землі (підрозділи 1.1–1.2, 2.1–2.3). За допомогою логіко-семантичного методу визначено загальне та особливе у правовому регулюванні відносин у сфері оренди землі та при порівнянні наукових точок зору з окресленої проблематики (питання 1.2, 2.1). Для тлумачення правових категорій та уточнення понятійного апарату використаний системно-структурний метод (підрозділи 1.2, 2.1).

Практичне значення отриманих результатів у можливості використання розроблених проектних рішень та висновків у: законотворчій діяльності з метою удосконалення законодавства, що регулює відносини оренди землі; правозастосовній діяльності – при розгляді земельних, цивільних, господарських та адміністративних справ, що виникають із договірних відносин оренди земельної ділянки, під час підготовки науково-практичних коментарів до ЗК України та ЦК України; освітньому процесі – при викладанні навчальних дисциплін «Земельне право», «Цивільне право» та ін.; при підготовці підручників і посібників та інших матеріалів з указаних дисциплін.

Апробація результатів дослідження. Отримані в ході проведеного дослідження окремі результати і висновки були предметом обговорення на засіданні кафедри правознавства Поліського національного університету та науково-практичних конференціях: V Всеукраїнська науково-практична конференція «Управління соціально-економічним розвитком України та оцінка його ефективності» (м. Житомир, 01-02 грудня 2021 р.); IV Міжнародна науково-

практична конференція «Концептуальні шляхи розвитку науки та освіти» (м. Львів, 13-14 грудня 2021 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Актуальні проблеми науки, освіти та суспільства» (м. Полтава, 2 грудня 2021 р.).

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, двох розділів, п'яти підрозділів, висновків та списку використаних джерел (55 найменувань).

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ЯК ОБ'ЄКТА ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

1.1 Теоретико-правові підходи до змісту та сутності договору оренди землі як особливого інституту правового регулювання

Земля – це єдиний товар, який ніколи більше не буде вироблятися. У цьому вислові, на нашу думку, закладена вся сутність специфіки землі як об'єкта правовідносин. Адже земля є основою фізичного існування людства, основоположною матеріальною основою існування держави.

В статті 13 Конституції України зазначено, що земля є об'єктом права власності Українського народу. Стаття 14 Конституції України визначає землю основним національним багатством. Земля перебуває під особливою охороною держави. Слід зазначити, що інститут оренди землі є важливим юридичним засобом для забезпечення ринкового обігу земельних ділянок. На сучасному етапі земельна реформа в Україні характеризується динамічним розвитком земельно-орендних відносин, що обумовлено доступністю оренди землі порівняно з можливістю набуття права власності на землю, особливо у зв'язку з обмеженим колом суб'єктів які мають право на набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення [23].

Набуття чинності Земельним кодексом України з 1 січня 2002 року створило нові базові умови для становлення і розвитку правовідносин у сфері оренди землі. Такі вчені в галузі сільськогосподарського права Козир М. І., Первушин А.Г., Попов В.К., Боровик М.А., Вовк Ю.О., Шелестов В. С. у своїх працях щодо договірних правовідносин в сільському господарстві не приділяли уваги договору оренди землі, та як цього не вимагала сільськогосподарська практика і теорія права комуністичної системи державного управління. Вченими були досліджені правові проблеми права виключної державної власності на землю, теоретичні та практичні питання права користування землею громадян та сільськогосподарських підприємств [12, с. 10].

Однією з перших монографій, що були присвячені регулюванню відносин у сфері оренди землі в Україні, була робота професора Погрібного О.О., що вийшла у 1992 році. У даній монографії науковець дослідив сутність, зміст, види, форми орендних відносин, тобто вивчав орендні відносини в цілому, а також вивчав їх значення для селянських (фермерських) господарств [32].

Проблеми правового регулювання земельних відносин досліджував також Шульга М.В. Він висвітлив основні напрямки розвитку земельних відносин і земельного права в кінці 90-х років XX століття; співвідношення інтересів суб'єктів земельних відносин, об'єктів та права; форми власності на землю; правові проблеми використання земель, а також гарантії реалізації своїх прав суб'єктами земельних відносин [52]. В одній ін. наступник свої робіт Шульга М.В. досліджував питання оренди земель як «специфічної форми їхнього використання». При цьому Шульга М.В. зосереджував свою увагу на забезпечення збереження якісних характеристик ґрунтів як об'єкту земельних відносин та дотримання в цілому екологічного законодавства і забезпечення екологічного благополуччя населення у процесі використання землі як об'єкту цивільних правовідносин [53, с. 130].

Праця, яка заслуговує на увагу, - це наукове дослідження Брунь А.Г. У своїй праці автор дослідив історичний розвиток правового регулювання відносин щодо оренди землі, визначив зміст поняття договору оренди земель сільськогосподарського призначення, дослідив процес укладення договору оренди, встановив, хто може бути сторонами договору оренди, визначив, що являється предметом договору оренди землі. Брунь А.Г. у своєму дослідженні визначив підстави та порядок припинення дії договору оренди землі, у тому числі шляхом його розірвання за згодою сторін та в судовому порядку [7].

Заслуговує на увагу праця Борщевського І.В. «Договір найму (оренди) нерухомого майна» (2004 р.), де досліджено цивільно-правові аспекти договору найму (оренди) земельної ділянки [5].

Носік В.В. у своїй праці «Право власності на землю Українського народу» (2006 р.) розкрив процес реформування земельних відносин в Україні. Носік В.В. дослідив теоретичні і практичні проблеми реалізації права власності на землю

громадян України відповідно до положень Конституції України. Автор на фундаментальному філософському рівні дав порівняльний аналіз законодавства, що регулює право власності на землю України та інших пострадянських держав [31].

Гринько С.В. у своїй монографії «Правові аспекти прав на землю» (2004 р.), розкрив поняття та ознаки реєстрації прав на землю, підходи до розуміння терміну «право на землю», проаналізував співвідношення понять: «право на землю» та «суб'єктивне земельне право», «земля» та «земельна ділянка» [11, с. 7–10].

Братчук Л.М. у своїй монографії «Облік орендних операцій в сільськогосподарських підприємствах» (2006 р.) особливу увагу приділив цільовому призначенню земельної ділянки як визначальному фактору правового регулювання відносин щодо її використання як власником, так і особою, якій може бути передане право користування земельною ділянкою. При цьому Братчук Л.М. вважає, що саме цільове призначення земельної є визначальним фактором для організації діяльності суб'єкта господарювання, який її використовує. У зв'язку з цим дослідник прийшов до висновку, що цільове призначення земельної ділянки повинно бути істотною умовою договору оренди землі, так як саме воно визначає правовий статус земельної ділянки [6].

Ільків Н.В. у своїй праці погоджується із загальновизнаною доктриною про те, що оренда землі являє собою окрему сферу суспільних відносин, яка має свої організаційні та правові особливості і полягає у передачі земельної ділянки власником або розпорядником у тимчасове строкове володіння та користування іншою особою за плату для використання її з метою задоволення власних потреб (господарська діяльність, проїзд, прохід тощо). Ільків Н.В. у своїй праці пропонує цілком конкретні зміни до закону України «Про оренду землі» хоча, на нашу думку, доцільність внесення таких змін не є безспірною [18].

Кирилюк І.М. у своєму дисертаційному дослідженні провів аналіз теоретичних концепцій оренди землі, становлення та розвиток правовідносин у сфері оренди землі та порядку встановлення (розрахунку) орендної плати за землі сільськогосподарського призначення, висвітлив закономірності формування,

розвитку орендних відносин під час земельної реформи, окреслив передумови реалізації потенціалу орендних відносин як складової розвитку агропромислового сектора України [21, 48].

Громадяни та юридичні особи набувають прав власності та користування земельними ділянками у визначеному законом порядку, в залежності від їх цільового призначення для задоволення особистих потреб або ведення господарської діяльності [23]. Правові відносини, що пов'язані з орендою землі, регулюються ЗК України та ЦК України, Законом України «Про оренду землі», Законом України «Про державний земельний кадастр», Законом України «Про кооперацію», Законом України «Про колективне сільськогосподарське підприємство», Законом України «Про фермерське господарство», Законом України «Про особисте селянське господарство», Законом України «Про сільськогосподарську кооперацію», Законом України «Про оренду державного та комунального майна», Законом України «Про охорону земель», які містять окремі норми, що регулюють певні аспекти щодо оренди землі, Постановою КМ України «Про затвердження Типового договору оренди землі» та ін.

Відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦК України та ч. 1 ст. 93 ЗК України, ст. 13 Закону України «Про оренду землі» орендні земельні правовідносини виникають на підставі договору оренди земельної ділянки [15, 47]. З огляду на комплексне правове регулювання договору оренди землі, юридична природа останнього ще й досі залишається дискусійним питанням. Так, деякі науковці (Басін Ю.Г., Брунь А.Г., Мартем'янов В.С.) зазначають, що договір оренди землі є цивільно-правовим договором, а саме різновидом договору майнового найму спираючись на те, що на законодавчому рівні дозволено нетривале користування природними ресурсами. Автори іншої групи (Раянов Ф.М., Бичкова Ц.В., Ільницька Н.В.) вважають, що договір оренди землі має земельно-правову природу, що зумовлена специфікою його предмета – земельної ділянки, яка виступає важливою складовою екосистеми, невід'ємною частиною навколишнього середовища та у цивільно-правовому розумінні за своєю природою не є майном [46, с. 394].

На думку Коваленко Т.О., договір оренди землі має ознаки як цивільно-правового так і земельно-правового договору. Цивільне законодавство регулює

загальні положення договору оренди, а особливості передачі в оренду земельних ділянок – земельне законодавство. [22]. Із цих же позицій виходить і Мірошніченко А.М., вважаючи, що в тому випадку, коли земельне законодавство не передбачає загальних положень про оренду землі, то тоді можуть застосовуватися положення цивільного законодавства [27, с. 239].

У свою чергу Шульга М.В. відмічає, що відносини у сфері орендного землекористування в першу чергу є предметом земельного законодавства. Лише у тому випадку, коли відносини в сфері орендного землекористування не можна врегулювати земельним законодавством до земельних відносин можуть застосовуватися цивільно-правові норми. Аналогічної думки притримується і Ільницька Н.В. [27].

З такими висновками можна погодитись частково, так дійсно до регулювання правовідносин у сфері оренди землі застосовуються загальні положення щодо укладання, зміни, припинення визнання недійсним договору ЦК України, але не потрібно забувати про те, що у залежності від суб'єктного складу договору оренди землі до таких правовідносин можуть застосовуватись норми ГК України та закони і підзаконні нормативно-правові акти, які регулюють публічні правовідносини.

Щодо визначення юридичної природи договору оренди земельної ділянки, дотримуємося позиції, що відповідний договір є одним із специфічних різновидів цивільно-правового/господарсько-правового договору. При цьому специфіка правового регулювання відносин у сфері оренди землі настільки унікальна, що для врегулювання відповідних правовідносин законодавець прийняв окремий Закон. І така специфіка пояснюється унікальним об'єктом договору оренди – земля – це товар, який не виробляється, земля є основою існування держав, одним із основних засобів виробництва, без якого не можливе саме існування людини як виду. І тому регулювання правовідносин щодо оренди землі знаходиться на стику цивільної, господарської та земельної галузей права, так як зачіпає фактично всі сфери суспільних відносин.

При цьому нами підтримується думка про те, що цивільним та господарським законодавством доцільно врегулювати загальні положення щодо

договору оренди земельної ділянки, а земельним – визначити обмеження прав власників земель у сфері їх спадкування, продажу, міни, дарування, тощо, враховуючи необхідність подальшого збереження цільового призначення земельної ділянки.

1.2. Особливості правового статусу сторін договору оренди земельної ділянки за законодавством України

Згідно положень ЦК України, ГК України, Закону України «Про оренду землі» в договорі оренди землі сторони є рівними перед законом та їм забезпечується однакові можливості щодо реалізації своїх прав та виконання обов'язків, права на захист своїх прав у випадку їх порушення.

Згідно ч. 1 ст. 792 ЦК України, ч. 1 ст. 283 ГК України, ч.ч. 1, 2, 8 ст. 93 ЗК України, ст.ст. 4, 5 Закону України «Про оренду землі» сторонами договору оренди земельної ділянки є орендодавець та орендар [15,28,39,47]. Згідно Закону України «Про оренду землі», орендодавцями земельних ділянок можуть бути: 1) громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки; 2) сільські, селищні, міські ради щодо земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності; 3) районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим, що перебувають у спільній власності територіальних громад; 4) органи виконавчої влади, які передають земельні ділянки, що перебувають у державній власності у власність або користування; 5) особа, яка управляє спадщиною щодо земельної ділянки, що входить до складу спадщини; 6) особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису [39]. ст. 93 ЗК України міститься майже ідентична правова норма, згідно якої орендодавцями земельних ділянок визнаються їх власники або особи, що були ними уповноважені [16].

Не дивлячись на те, що Законом України «Про оренду землі» передбачено, що орендодавцями землі можуть бути лише громадяни України, проте, іноземні громадяни та особи без громадянства також є суб'єктами земельних відносин, зокрема можуть бути орендодавцями. [39]. А саме: відповідно до ст. 81 ЗК України іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на

земельні ділянки несільськогосподарського призначення на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності [15].

Хочемо звернути увагу на винятки, так землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям. Такі землі прийняті у спадщину іноземцями, підлягають відчуженню потягом одного року (ст.22, 81 ЗК України). За змістом ст. 82 ЗК України юридичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності [15].

До земель комунальної власності відносять: а) земельні ділянки: на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади; які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій; б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності [36].

У державній власності залишаються землі: а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки: на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності; які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, НАН України, державних галузевих академій наук; які належать до земель оборони; б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом РФ на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана ВРУ; в) землі зон відчуження та безумовного відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності [36].

Передача в оренду землі, що перебуває у комунальній або державній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу згідно з їх повноваженнями чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки. Якщо земельна ділянка, що надається в оренду, розташована на території кількох адміністративно-територіальних одиниць, договір оренди укладається окремо на кожну частину земельної ділянки [15].

У разі відсутності спадкоємців управляє спадщиною, до складу якої входить земельна ділянка, сільська, селищна, міська рада за місцезнаходженням земельної ділянки (ст. 1285 ЦК України) [47]. Варто виділити те, що у 2016 році особі, яка управляє спадщиною, надано цивільної правосуб'єктності у питаннях укладення договору оренди землі у правовому статусі орендодавця, що є новелою цивільного законодавства України. Її запровадження пов'язано із тим, що до ухвалення відповідних змін існувала проблема управління нерухомим майном, в першу чергу земель сільськогосподарського призначення. Для збереження якісних характеристик земельних ділянок сільськогосподарського призначення, найбільш оптимальним є надання їх в оренду поки право власності на них буде зареєстровано. Проте положення Закону України «Про оренду землі», до внесення змін у вересні 2016 року, давали можливість оформити орендні відносини тільки власнику землі. Відтак, зазначена новелізація цивільного законодавства України у контексті розширення правосуб'єктності особи, яка управляє спадщиною, є прогресивним кроком законодавця, що сприяє оптимізації правового регулювання договору оренди земельної ділянки [30, 39].

Поряд з орендодавцем, другою стороною договору оренди земельної ділянки є орендар. Відповідно до нормативного визначення договору оренди земельної ділянки орендар – це особа, якій орендодавець передав ділянку у володіння і користування на визначений термін. Орендарями земельних ділянок можуть виступати: а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів АРК та КМ України; б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, ВР АРК; в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави у межах повноважень що визначені законом [39].

Бичкова С.С. визначає, що правовий статус є однією із найважливіших юридичних категорій, яка відображає складні зв'язки, що виникають між державою і особою, а також, що виникають між особами у різноманітних правовідносинах, в яких вони беруть участь. У зв'язку з цим, поняття правового статусу привертає пильну увагу вчених-теоретиків [2, с. 38]. На думку

Лисенкова С.Л., правовий статус особи є складним явищем, яке включає три елементи: 1) права і свободи; 2) обов'язки; 3) гарантії реального здійснення прав і обов'язків [26, с. 258].

На думку Скакун О.Ф., структура правового статусу виявляється, у сукупності таких елементів, як: правосуб'єктність, права, свободи, обов'язки, відповідальність. При цьому остання має вторинний характер, оскільки реалізується у результаті скоєного правопорушення [42, с. 409, 412].

Визначаючи поняття правового статусу сторін договору оренди земельної ділянки, ми розділяємо позицію Бичкової С.С., відповідно до якої правовий статус є сукупністю закріплених у законодавстві прав, обов'язків та інтересів, у тому числі сторін договору оренди земельної ділянки. Звідси вбачається, що правовий статус орендодавця та орендаря за договором оренди земельної ділянки є сукупністю закріплених у законодавстві прав, обов'язків та інтересів відповідних суб'єктів цивільних правовідносин [2, с. 38].

Розглянемо більш детально права та обов'язки орендодавця за договором оренди земельної ділянки. Так орендодавець у відносинах з орендарем має наступні права: 1) вимагати використання земельної ділянки за цільовим призначенням у відповідності до укладеного договору оренди землі [39]. Невиконання орендарем цього пункту є підставою для розірвання договору оренди [14, с. 168]; 2) вимагати дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів [15]. Використання землі як природного ресурсу здійснюється з додержанням обов'язкових екологічних вимог у відповідності Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» [40]; 3) вимагати від орендаря додержання режиму водоохоронних зон, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель, прибережних захисних смуг [40]; 4) вимагати від орендаря своєчасного внесення орендної плати [40].

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

1) передати земельну ділянку в користування у стані, що відповідає умовам зазначеним у договорі оренди [39].

2) при передачі ділянки в оренду забезпечувати реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки, у відповідності до діючого законодавства [39].

3) не вчиняти дій, що перешкоджають орендарю використовувати орендовану земельну ділянку [39].

4) відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця. Як визначено у п. 14.1.75 ч. 1 ст. 14 ПК України, земельним поліпшенням слід вважати результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт. Згідно ст. 1 Закону України «Про оцінку земель» земельними поліпшеннями вважають зміну якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт. Вбачається, наведені дефініції правової категорії «земельні поліпшення» у ПК України та Законі України «Про оцінку земель» підлягають уніфікації. Зокрема, земельними поліпшенням слід вважати не конкретні об'єкти, розташовані на земельній ділянці, а також зміну якісних властивостей земельної ділянки, а виключно підвищення якісних властивостей земельної ділянки внаслідок розміщення конкретних об'єктів, а також вчинення зазначених дій. Виходячи з наведеного, пропонуємо викласти у новій редакції правові норми, що їх містять ч. 1 ст. 1 Закону України «Про оцінку земель», а саме: «Земельні поліпшення – це підвищення якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо)» [39, 41].

5) попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, якщо такі є, які в процесі використання земельної ділянки можуть призвести до екологічно небезпечних наслідків для довкілля або погіршення стану об'єкта оренди. До них можна віднести, негативні природні властивості, низьку родючість і т.п. [39].

Як вже відмічалось, другою стороною договору оренди земельної ділянки виступає орендар, правовий статус якого також становить низка прав та обов'язків. Відповідно до діючого законодавства орендар має такі права:

1) самостійно господарювати на землі у відповідності до умов договору оренди землі (ст. 25 Закону України «Про оренду землі», ст. 95 ЗК України) [39]. Можливість самостійного господарювання може реалізуватися лише шляхом використання земельної ділянки за цільовим призначенням із дотриманням обмежень та обтяжень прав на землю, умов надання ділянки у користування [16, с. 261];

2) за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку будинки, будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження (ст. 25 Закону України «Про оренду землі», ст. 95 ЗК України) [39, 15]. Відповідно до встановлених будівельних та санітарних норм і правил, за наявності відповідної дозвільної та будівельної документації, за відсутності законодавчих заборон та згоди власника землі, землекористувач може споруджувати будинки, будівлі і споруди;

3) отримувати продукцію і доходи (ст. 25 Закону України «Про оренду землі») [39].

4) будувати за письмовою згодою орендодавця водогосподарські споруди та меліоративні системи, дотримуючись при цьому вимог чинного законодавства (ст. 25 Закону України «Про оренду землі») [39].

5) набувати право власності вироблену продукцію, а також на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур (ст. 95 ЗК України) [15];

6) використовувати для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші

корисні властивості землі, у відповідності до діючого законодавства (ст. 95 ЗК України) [15];

7) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом (ст. 95 ЗК України) [15]. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, або діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами [15]. Потрібно мати на увазі, що шкода, заподіяна внаслідок порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища, підлягає компенсації в повному обсязі [40].

8) на суборенду земельної ділянки (ст. 8 Закону України «Про оренду землі», ст. 93 ЗК України) [39].

9) на відчуження права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності (ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі») . Системний аналіз наведених правових норм дає можливість виокремити наступні умови відчуження права на оренду землі державної або комунальної власності, якщо: а) об'єктом оренди є земельні ділянки державної або комунальної власності; б) метою виникнення орендних правовідносин є будівництво житлового будинку; в) будівництво житлового будинку є таким, яке розпочато; г) можливість відчуження права на оренду земельної ділянки передбачена первинним договором оренди; г) є згода орендодавця на відчуження права на оренду земельної ділянки [39].

10) переважне право отримати у власність орендовану земельну ділянку (ст. 9 Закону України «Про оренду землі») [39].

11) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем (ст. 96 ЗК України) [15].

12) інші обов'язки, встановлені діючим законодавством.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

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

1. Договір оренди земельної ділянки за своєю юридичною природою є цивільно-правовим/господарсько-правовим, так як укладається на підставі таких фундаментальних засад цивільного і господарського законодавства як юридична рівність та диспозитивність сторін.

2. Цивільним та господарським законодавством доцільно врегулювати загальні положення щодо договору оренди земельної ділянки, а земельним законодавством – закріпити обмеження прав власників та користувачів земель у процесі їх використання з огляду на необхідність використання земель за цільовим призначенням, збереження якісних характеристик земель, інженерних та комунікаційних мереж, які розташовані в межах відповідних земельних ділянок.

3. Характерними ознаками договору оренди земельної ділянки є: по перше: передача орендареві права володіння й користування земельною ділянкою; по-друге: платність володіння та користування землею (у формі орендної плати); по-третє: строковість володіння й користування земельною ділянкою; по-четверте: наявність спеціальної мети використання орендованої земельної ділянки (у межах діючого законодавства та умов укладеного договору).

4. За договором оренди земельної ділянки орендодавець повинен передати орендареві земельну ділянку на платній основі у володіння та користування на визначений строк, а орендар повинен використовувати земельну ділянку відповідно до вимог діючого законодавства та умов договору оренди.

5. Договір оренди земельної ділянки є двостороннім, консенсуальним, строковим та оплатним.

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

РОЗДІЛ 2

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПОРЯДКУ УКЛАДАННЯ, ПРИПИНЕННЯ ТА ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

2.1 Нормативно-правове регулювання порядку укладення договору оренди земельної ділянки

Договір оренди земельної ділянки визначає взаємні права та обов'язки сторін, тому для його дійсності потрібне дотримання всіх правових вимог передбачених чинним законодавством України [9, с. 82]. Стаття 203 ЦК України визначає перелік загальних вимог, які є необхідними для чинності правочину. Порядок укладання цивільних та господарських договорів врегульовано ЦК України, при цьому особливості укладання господарських договорів визначаються ст.ст. 179 – 187 ГК України.

Стаття 16 Закону України «Про оренду землі» встановлює порядок укладання договору оренди земельної ділянки. При цьому детальної регламентації порядку укладання договору оренди земельної ділянки дана стаття не встановлює, а лише підстави для укладання договору оренди землі в залежності від форми власності земельної ділянки, її цільового призначення та суб'єктного складу. Звідси робимо висновок про те, що спеціальний Закон не містить спеціального порядку укладання договору оренди землі, тому укладання договорів оренди землі має відбуватись із дотриманням ЦК України та ГК України, які регламентують порядок укладання договорів та визначають умови чинності цивільно-правового та господарсько-правового договору [39].

Потрібно відмітити цікаву новелу Закону України «Про оренду землі», яка була запроваджена у 2015 році, і стосується документального оформлення факту передачі земельної ділянки орендодавцем орендарю в оренду. Так, до 2015 року належним підтвердженням передачі земельної ділянки в користування орендодавцем орендарю був акт приймання-передачі земельної ділянки. Що насправді ускладнювало процес укладання договорів оренди землі - обтяжувало його зайвим документообігом. При цьому такий акт насправді був лише

формальністю, так як фактично підписувався орендодавцем разом із договором оренди землі без виходу до місця розташування земельної ділянки.

Так ст. 17 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не передбачено законом» [39]. У даній статті заслуговує на увагу ще одна деталь. Так законодавець позбавив сторони договору за згодою сторін все таки скласти та підписати такий Акт приймання – передачі земельної ділянки зазначивши: «...якщо інше не встановлено законом». З огляду на той факт, що принцип цивільного законодавства щодо «свободи договору» не обмежений у застосуванні до договору оренди землі, та з урахуванням незначного впливу факту наявності чи відсутності такого Акту приймання-передачі, на зміст правовідносин, які виникають між сторонами за договором оренди землі, вважаємо за необхідне надати сторонам договору оренди земельної ділянки право за згодою сторін скласти такий Акт приймання-передачі земельної ділянки, у тих випадках коли даний Акт на думку сторін є необхідний з метою фіксації певних юридично значимих фактів, щодо стану земельної ділянки, інфраструктурних чи інших об'єктів, які на такій земельній ділянці знаходяться [39].

Отже, що являє собою правова природа порядку укладення договору? Вона полягає у визнанні його процесом формування волі та її фіксацію в умовах договору як домовленості. Специфіка договору полягає у тому, що він виражає не одноособове чи єдине (злите) волевиявлення, а певну множинність відокремлених волевиявлень, які і погоджуються у договірному акті [20].

Вбачається, порядок укладення договору оренди землі можна поділити на наступні стадії: 1) досягнення сторонами істотних умов договору ; 2) підписання договору; 3) нотаріальне посвідчення договору (за бажанням); 4) державна реєстрація права оренди земельної ділянки [9].

Необхідно звернути увагу на те, що досягнення істотних умов договору не є достатнім для того, щоб договір оренди землі вважався укладеним. Він укладається сторонами у письмовій формі шляхом фіксації волі сторін та його змісту [8, с. 41]. Договір оренди землі укладається відповідно до Постанови КМ України від 03.03.2004 р. № 220, згідно якої визначена типова форма договору

оренди землі. Варто зауважити, що власноручні підписи є неодмінними реквізитами договору оренди землі. Виходячи із положень статей 181, 182 ЦК України про те, що земельна ділянка, а також об'єкти, які на ній розташовані, відносяться до нерухомості, робимо висновок про те, що то всі права на ці об'єкти підлягають державній реєстрації [47].

Отже, державна реєстрація права оренди земельної ділянки – останній етап укладення договору оренди землі. Законодавець визначає державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, як офіційне підтвердження державою фактів набуття шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [38].

Розглянемо позицію представників наукової доктрини з цього приводу. Розглядаючи особливості державної реєстрації права оренди на земельні ділянки Кулинич П.Ф. вважає, що державна реєстрація є офіційним визнанням і підтвердженням державою права оренди землі, їх обмежень, тощо, що супроводжуються внесенням відповідних даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та обтяжень [20, с. 311]. Так, з погляду Слободянюка С.О., державна реєстрація являє собою акт, що приймається органом державної влади в процесі виконання покладених на нього функцій [43, с. 154].

На наш погляд, визначаючи сутність державної реєстрації права оренди земельної ділянки, необхідно звернути увагу на те, що відносини, які складаються під час проведення державної реєстрації, як і сам акт державної реєстрації, носять публічно-правовий характер. Водночас, не слід забувати, що положення про державну реєстрацію прав на нерухоме майно охоплюють цілий комплекс цивільно-правових відносин. По-перше, це відносини між фізичними та юридичними особами з приводу набуття, зміни та припинення цивільних прав і обов'язків на нерухоме майно. По-друге, відносини з приводу проведення державної реєстрації, що складаються між реєстраторами та учасниками цивільних правовідносин [43, с. 154].

Право оренди (суборенди) земельної ділянки підлягає державній реєстрації, що відбувається після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Водночас, із наведеного правила законом

встановлено й винятки [38, 15]. Рішенням органів державної влади або місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування (оренду) можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку. У цьому випадку реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із ЗК України передають земельні ділянки у власність або у користування [15, 38].

Право оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування має ряд своїх особливостей, тож розглянемо їх. По-перше: передача в оренду земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, може прийматися і у разі відсутності державної реєстрації права власності на таку ділянку; по-друге: державна реєстрація права оренди земельної ділянки проводиться без державної реєстрації права власності за особою, яка управляє спадщиною; по-третє: під час державної реєстрації права власності на таку ділянку записи про обтяження зберігаються переносяться [38].

Проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки на підставі рішення суду теж має свої характерні особливості: 1) проводиться на підставі судових рішень, отриманих у результаті взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання заяви заявником; 2) у день набрання законної сили рішення суду державна судова адміністрація України гарантує передачу до Державного реєстру прав такого судового рішення; 3) у день надходження відповідного рішення, державний реєстратор формує та реєструє необхідну заяву або реєструє рішення суду про заборону вчинення дій, чи рішення суду про скасування відповідного рішення суду; 4) інформаційна взаємодія між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень здійснюється інформаційно-телекомунікаційними засобами в електронній формі. Проведення таких реєстраційних дій здійснюється без сплати адміністративного збору [38].

Таким чином, у межах даного питання кваліфікаційної роботи досліджено порядок укладення договору оренди земельної ділянки, виокремивши у ньому

наступні етапи: 1) досягнення всіма сторонами згоди з усіх істотних умов договору в письмовій формі; 2) підписання цивільно-правового договору; 3) нотаріальне посвідчення договору (здійснюється виключно за бажанням); 4) державна реєстрація права оренди земельної ділянки.

2.2. Особливості правового регулювання підстав припинення договору оренди земельної ділянки: правовий аналіз основних проблем та шляхи удосконалення правового регулювання

Земля це національне багатство держави, що перебуває під особливою її охороною [23]. Правові відносини, які пов'язані з орендою земельних ділянок регулюються такими законодавчими актами: Конституцією України, Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», договором оренди землі та іншими діючими нормативно-правовими актами.

На законодавчому рівні підстави припинення договору оренди земельної ділянки зазначені в ст. 31 Закону України «Про оренду землі» [39]. Особливостям правового регулювання підстав припинення договору оренди земельної ділянки земельної ділянки присвячено багато досліджень вітчизняних науковців. Так, Степська О.В. у своїй монографії «Науково-практичний аналіз проблемних аспектів договірних земельних відносин» приділяє увагу проблемним питанням в орендних відносинах, аналізує розвиток орендних відносин та чинне законодавство, що регулює орендне землекористування, висвітлює проблемні питання і можливі шляхи їх вирішення. Наприклад, суттєвою проблемою вважає порушення строків провадження реєстраційних процедур, низький розмір оплати за оренду земельного паю, невиконання орендарем своїх зобов'язань перед орендодавцем по виплаті орендної плати, відсутність дієвого механізму впливу орендодавця на орендаря, прогалини в законодавстві [1].

У своїй праці Іванова К.Ю. «До проблем оренди земельної ділянки» висвітлює питання різниці між правом постійного користування та правом оренди. Розкриває істотні умови договору оренди землі, права та зобов'язання

орендодавця і орендаря [17]. Коваленко Т.О., вважає, що важливим засобом вивчення специфіки правової природи прогалин земельно-правового регулювання є їх класифікація. Визначення виду земельно-правових прогалин допоможе вірно обрати спосіб її усунення чи подолання, що сприятиме підвищенню ефективності правового регулювання земельних відносин, забезпечить дієві гарантії набуття і реалізації земельних прав та задоволення законних інтересів у земельній сфері [22].

Дуже часто на практиці виникають проблеми, неузгодженості, колізії, що пов'язані зі здійсненням договірних відносин на оренду землі. Так, Корнєєв Ю.В. у своїй статті «Підстави та правові наслідки припинення договору оренди земельних ділянок», на підставі аналізу діяльності законодавців і юристів-практиків встановлює підстави для розірвання договору оренди земельної ділянки. Зазначені підстави ділить на дві підгрупи: перша підгрупа – це підстави, за якими припинення договору оренди вирішується виключно через суд; друга підгрупа – припинення може бути здійснено без суду [24].

Аналізуючи правові висновки Верховного Суду, за період 2018-2021 р.р., що стосуються припинення договору оренди землі, вважаємо за необхідне виділити найбільш актуальні та широко використовувані правові позиції. Основні з них: систематична (два та більше випадків) несплата орендної плати, що зазначена в договорі оренди землі, є підставою для розірвання договору оренди, а разове порушення умов договору оренди щодо несплати орендної плати не може бути підставою для його розірвання; якщо умовами договору та нормами чинного законодавства не визначено право орендодавця на розірвання договору оренди в односторонньому порядку, то прийняте міською радою, як орендодавцем, рішення про таке розірвання не відповідатиме вимогам чинного законодавства України та порушуватиме права позивача як законного користувача такої ділянки; у випадку розірвання або ж припинення договору оренди землі в орендаря виникає обов'язок повернути орендодавцеві земельну ділянку, що була передана йому в користування; чинним законодавством передбачається можливість розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку, якщо таке положення передбачено умовами договору оренди землі. Сторони у договорі

мають чітко визначити можливість розірвання договору в односторонньому порядку та механізм (процедуру) такого розірвання (шляхом підписання відповідної угоди тощо); систематична сплата орендної плати (зазначена у договорі) не у повному обсязі, що зазначена у договорі, є підставою для розірвання договору оренди земельної ділянки; реорганізація юридичної особи в будь-який спосіб не призводить до припинення зобов'язання по діючому договору оренди землі та ін. [51].

Отже, аналізуючи вищевикладене слід зазначити, що перш за все орендарям земельних ділянок, для уникнення небажаного припинення договорів оренди земельних ділянок необхідно привести у відповідність діючі договори оренди землі, обов'язково виконувати прописані в договорі умови, вчасно та у повному обсязі сплачувати орендну плату та не допускати використання земельних ділянок не за цільовим призначенням.

Систематичне упорядкування, узагальнення, правових висновків Верховного Суду у земельних спорах, зокрема з припинення договорів оренди земельних ділянок, та внесення відповідних змін до діючого законодавства є одним із шляхів удосконалення правового регулювання орендних відносин, що сприятиме зменшенню звернень до суду та актуалізації земельного законодавства у відповідності до динамічного розвитку земельних правовідносин [49].

2.3 Проблемні питання реалізації переважного права орендаря на поновлення дії договору оренди землі

Правовідносини щодо оренди землі є надважливими так як від їх прозорості, чіткості та системного і послідовного підходу до їх регулювання, а також, ефективності та простоти застосування механізмів захисту прав учасників таких правовідносин залежить доля як окремих людей та підприємств, так і продовольча та економічна безпека держави. Так як будь-яка діяльність не

можлива без використання землі у процесі виробництва/надання послуг, а з врахуванням частки сільгоспвиробників у ВВП країни та розмірів експорту сільгосппродукції у структурі експортного портфелю України вбачається, що стабільність у регулюванні відносин щодо оренди землі є одним із основних чинників стабільності розвитку держави [50].

Однією із головних проблем у регулюванні правовідносин щодо оренди землі в Україні є регулювання порядку реалізації переважного права поновлення або укладання нового договору оренди землі на новий строк. Так кожному інвестору потрібно розуміти доцільність інвестування в той чи інший проєкт і в даному випадку одним із основних чинників є можливість стабільного використання землі у процесі реалізації інвестиційного проєкту [50].

Частина 1 ст. 777 ЦК України надає орендарю право на укладення договору оренди на новий строк, якщо він належним чином виконував свої обов'язки за договором. Незважаючи на той факт, що порядок поновлення або укладання нового договору оренди землі на новий строк прописаний у ст. 33 Закону України «Про оренду землі» [39] все ж таки на практиці орендарі та орендодавці постійно стикаються із невизначеністю у порядку дій та строків їх вчинення у процесі поновлення або укладання нового договору оренди землі на новий строк, особливо коли орендодавець намагається перешкодити орендарю скористатись його переважним правом на поновлення або укладання нового договору оренди землі на новий строк.

Не останню роль у створенні такої невизначеної ситуації відіграє неоднозначна практика судів у тому числі і Верховного Суду. Розглянемо практику Верховного Суду з даного питання та суперечності, які допускає Верховний Суд при вирішенні питання реалізації орендарем свого переважного права на поновлення договору оренди землі.

На розгляд Великої Палати Верховного Суду 11.06.2020 р. було передано справу №159/5756/18 з підстави, передбаченої ч. 3 ст. 403 ЦПК України та мотивовано тим, що висновки про застосування ст. 33 Закону України «Про оренду землі» у подібних правовідносинах, у справі №920/739/17 суперечать висновкам, викладеним у постанові від 10.04.2018 р. по справі № 594/376/17-ц.

Так, у постанові від 10.04.2018 р. у справі № 594/376/17-ц Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про те, що для поновлення договору оренди землі з підстав, що визначені ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», необхідна наявність певних юридичних фактів: орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; до закінчення строку дії договору він повідомив орендодавця про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк, в установлені терміни; до листа-повідомлення орендар додав проєкт додаткової угоди, продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою; орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди [33].

Однак, у Постанові від 10.09.2018 р. по справі №920/739/17 Верховний Суд вказав, що ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» врегульовано пролонгацію договору на той самий строк і на тих самих умовах, що були передбачені договором, за таких умов: користування орендарем земельною ділянкою після закінчення строку оренди; відсутність протягом одного місяця заперечення орендодавця проти такого користування. При цьому Верховний Суд у Постанові від 10.09.2018 р. по справі № 920/739/17 зазначив: «необхідно звернути увагу, що повідомлення орендарем орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», не вимагається. Суть поновлення договору оренди згідно саме і полягає у тому, що орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку оренди, а орендодавець, відповідно, не заперечує у поновленні договору, зокрема у зв'язку з належним виконанням договору оренди землі. Відсутність такого заперечення, може мати прояв у «мовчазній згоді»» [35]. Таким чином, для поновлення договору оренди земельної ділянки за цією підставою від орендодавця не вимагається дотримання умов та процедури, визначених ч.1 - 3 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» [35].

Велика палата Верховного Суду у Постанові від 22.09.2020 р. по справі №159/5756/18 зазначила, що є необхідність відступити від попередніх висновків що викладені Постанові від 10.09.2018 р. по справі №920/739/17, а саме стосовно позиції про необов'язковість повідомлення орендарем орендодавця про намір

скористатися правом на поновлення договору оренди землі з надсиланням проекту додаткової угоди для виникнення підстави поновлення договору, передбаченої ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» [34].

Як вбачається з вище викладеного найвища судова інстанція не має системного підходу до формування послідовної судової практики, що дуже ускладнює орендарям та практикуючим адвокатам у сфері земельного права вибудовування алгоритму дій, який би дозволяв можливість гарантованої реалізації переважного права на поновлення договору оренди землі та захисту такого права у судовому порядку.

Як зазначає Юрченко Е.С. :«... досить поширеними є випадки порушення орендодавцями переважного права орендарів на поновлення договорів оренди. Так у правовій позиції Верховного Суду у справі № 6-219цс14 наведені ймовірні випадки порушення переважного права на поновлення договору (пролонгацію) оренди землі, а саме: орендодавець отримав у встановлений термін письмове повідомлення орендаря про намір реалізації переважного права, але уклав договір оренди землі з новим орендарем; орендодавець не досяг згоди з орендарем щодо умов нового договору оренди землі та уклав договір з новим орендарем на тих же самих умовах; орендодавець повідомив орендаря про необхідність використання земельної ділянки для власних потреб, але в свою чергу уклав договір оренди землі вже з новим орендарем» [54, ст. 129].

Також, у своїх працях Юрченко Е.С. зазначає: «З метою забезпечення реалізації переважного права на поновлення договорів оренди землі орендарі повинні підтримувати зв'язок з орендодавцями, а саме: переглядати розмір орендної плати, дбати про земельні ділянки, підвищувати їх родючість; брати активну участь у вирішенні соціальних проблем села. Такі кроки підвищують репутацію орендаря, сприяють сталому плануванню господарської діяльності та забезпечують реалізацію переважного права на поновлення (пролонгацію) договорів оренди земель сільськогосподарського призначення» [55, ст. 71-75].

Проте така ситуація ставить у дуже складне становище малого сільськогосподарського товаровиробника, який не може конкурувати із великими агрохолдингами та середніми агровиробниками, у частині виплати орендної плати

так як має набагато менші фінансові ресурси, матеріальну базу, а відповідно й доступ до кредитних ресурсів, що веде до поступового зменшення в Україні малих аграрних господарств. Така ситуація дуже погано впливає на соціальну ситуацію в сільській місцевості, призводить до збільшення безробіття та запустінню сіл. Так, у таких зарубіжних країнах, як Бельгія, Нідерланди, Іспанія, Португалія законодавчо встановлений рівень орендної плати, яка виплачується у грошовій формі, в залежності від минулих цін та потенційного врожаю [3, ст. 90].

Підсумовуючи вище викладене вбачається, що проблема практичної реалізації орендарем свого переважного права на поновлення договору оренди землі на новий строк залишається невирішеною на науковому, концептуальному законодавчому рівні та у судовій практиці, тому дискусія з даного питання на науковому рівні повинна продовжуватись для напрацювання науково обґрунтованих системних рішень, які можна буде покласти в основу якісного законодавчого регулювання та судового практичного застосування [50].

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

1. Виокремлюють декілька етапів з порядку укладення договору оренди земельної ділянки, а саме: 1) досягнення орендарем та орендодавцем згоди з істотних умов договору; 2) підписання цивільно-правового договору; 3) нотаріальне посвідчення (за бажанням); 4) державна реєстрація права оренди земельної ділянки.

Орендар земельної ділянки, для уникнення небажаного припинення договору оренди землі має привести у відповідність до актуального законодавства діючі договори оренди землі, обов'язково виконувати прописані в договорі умови, вчасно та у повному обсязі сплачувати орендну плату та не допускати використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

2. Систематичне упорядкування, узагальнення, правових висновків Верховного Суду у земельних спорах, зокрема з припинення договорів оренди земельних ділянок, та внесення відповідних змін до діючого законодавства є одним із шляхів удосконалення правового регулювання орендних відносин, що сприятиме зменшенню звернень до суду та актуалізації земельного законодавства у відповідності до динамічного розвитку земельних правовідносин.

Проблема практичної реалізації орендарем свого переважного права на новий термін залишається невирішеною на науковому, концептуальному законодавчому рівні та у судовій практиці, тому дискусія з даного питання на науковому рівні повинна продовжуватись для напрацювання науково обґрунтованих системних рішень, які можна буде покласти в основу якісного законодавчого регулювання та судового практичного застосування правових норм, які регулюють відносини у сфері оренди землі.

ВИСНОВКИ

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

2. Цивільним та господарським законодавством доцільно врегулювати загальні положення щодо договору оренди земельної ділянки, а земельним – закріпити правила про обмеження прав власників та користувачів земель у процесі їх використання з огляду на необхідність використання земель за цільовим призначенням, збереження якісних характеристик земель, інженерних та комунікаційних мереж, які розташовані в межах відповідних земельних ділянок.

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

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

5. Правовий статус сторін за договором оренди землі є сукупністю закріплених у законодавстві прав, обов'язків та інтересів відповідних суб'єктів цивільних правовідносин.

6. Виокремлюють декілька етапів з порядку укладення договору оренди земельної ділянки, а саме: 1) досягнення орендарем та орендодавцем згоди з істотних умов договору; 2) підписання цивільно-правового договору; 3)

нотаріальне посвідчення (за бажанням); 4) державна реєстрація права оренди земельної ділянки.

7. Орендар земельної ділянки, для уникнення небажаного припинення договору оренди землі має привести у відповідність до законодавства діючі договори оренди землі, обов'язково виконувати прописані в договорі умови, вчасно та у повному обсязі сплачувати орендну плату та не допускати використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

8. Систематичне упорядкування, узагальнення, правових висновків Верховного Суду у земельних спорах, зокрема з припинення договорів оренди земельних ділянок, та внесення відповідних змін до діючого законодавства є одним із шляхів удосконалення правового регулювання орендних відносин, що сприятиме зменшенню звернень до суду та актуалізації земельного законодавства у відповідності до динамічного розвитку земельних правовідносин.

9. Проблема практичної реалізації орендарем свого переважного права на новий термін залишається невирішеною на науковому, концептуальному законодавчому рівні та у судовій практиці, тому дискусія з даного питання на науковому рівні повинна продовжуватись для напрацювання науково обґрунтованих системних рішень, які можна буде покласти в основу якісного законодавчого регулювання та судового практичного застосування правових норм, які регулюють суспільні відносини у галузі оренди землі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних та природо ресурсних відносин в Україні: колективна монографія / відп. ред.: Т.Є. Харитонова, І.І. Каракаш. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2018. 722 с.
2. Бичкова С. С. Цивільний процесуальний правовий статус осіб, які беруть участь у справах позовного провадження: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. внутр. справ. Київ, 2011. 519 с.
3. Богач Л.В. Стан і тенденції формування земельно-орендних відносин сільськогосподарських підприємств. *Вісник Харківського національного технічного університету сільського господарства імені Петра Василенка*. 2014 № 150. С. 82-90.
4. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2005. 20 с.
5. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2004. 27 с.
6. Братчук Л. М. Облік орендних операцій в сільськогосподарських підприємствах: монографія. Київ: Нац. наук. центр «Ін-т аграр. економіки», 2006. 254 с.
7. Брунь А. Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / Нац. ун-т внутр. справ. Харків, 2003. 17 с.
8. Вилегжаніна В. В. Актуальні питання передачі об'єкта оренди за договором оренди землі. *Державне регулювання суспільних відносин: розвиток законодавства та проблеми правозастосування*: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. (м. Київ, 8–9 лип. 2016 р.). Київ: Центр прав. наук. дослід., 2016. С. 41–44.

9. Вилегжаніна В. В. Порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки та момент передачі об'єкта оренди. *Актуальні питання публічного та приватного права*. 2015. № 3 (11). С. 82–90.
10. Вилегжаніна В. В. Сторони договору найму (оренди) земельної ділянки. *Особливості нормотворчих процесів в умовах адаптації законодавства України до вимог Європейського Союзу*: матеріали Міжн. наук.-практ. конф. (м. Херсон, 5–6 черв. 2015 р.). Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2015. С. 38–41.
11. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: монографія. Київ: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. 172 с.
12. Дремлюга К.О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ. 2010. 22 с.
13. Земельна реформа 2021. Регулювання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Поточні завдання і перспективи реформування земельних правовідносин. Актуальне законодавство та судова практика. Київ: «Центр учбової літератури». 2021. 336 с.
14. Земельне право: підручник за ред. М. В. Шульги. Харків: Право, 2013. 520 с.
15. Земельний кодекс України від 25 жовт. 2021 р. № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 30.11.2021).
16. Земельний кодекс України: наук.-практ. комент. / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. 5-те вид., змін. і допов. Київ: Алерта, 2013. 544 с.
17. Іванова К.Ю. До проблем оренди земельної ділянки. Круглий стіл «Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні», 15 лист. 2019 року. Харків, 2019. С. 52-56.
18. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: монографія. Львів: Львівський держ. ун-т внутр. справ, 2008. 296 с.

19. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2001. 21 с.
20. Иванов В. В. К вопросу об общей теории договора. *Государство и право*. 2000. № 12. С. 73–79.
21. Кирилюк І. М. Оренда землі в системі аграрних відносин України: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.01 / Київський нац. економічний ун-т ім. Вадима Гетьмана Державного вищого навчального закладу. Київ. 2010. 242 с.
22. Коваленко Т.О. Юридичні дефекти правового регулювання земельних відносин в Україні: монографія. К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет». Юрінком Інтер. 2013. 632 с.
23. Конституція України від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 24.11.2021)
24. Корнєєв Ю.В. Підстави та правові наслідки припинення договору оренди земельних ділянок. *Вісник національного Запорізького університету. Юридичні науки*. № 4. Том 1. 2020. С. 100-105.
25. Кулинич П. Ф., Семчик В. І., Шульга М. В. Земельне право України. Академічний курс: підручник / за ред. П. Ф. Кулинича. Київ: Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.
26. Лисенков С. Л. Загальна теорія держави і права: навч. посіб. / за ред. С. Л. Лисенкова. Київ: Юрисконсульт, 2006. 355 с.
27. Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник: 2-ге вид., перероб. і допов. Київ: Алерта. 2011. 678 с.
28. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України/ за заг. ред. В.С. Щербини, Н.Б. Пацурії. Київ: Юрінком Інтер, 2019. 816 с.
29. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 6-те вид., перероб. і допов./за заг. ред.. О.В. Дзери (кер.авт.кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2019. Т.І. 752 с.

30. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 6-те вид., перероб. І допов./за заг. ред.. О.В. Дзери (кер.авт.кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2019. Т.ІІ.1048 с.
31. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
32. Погрібний О. О. Селянські господарства і оренда (організаційно-правові питання): монографія. Київ, 1992. 192 с.
33. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 10 квітня 2018 року у справі № 594/376/17-ц, URL: <https://reyestr.court.gov.ua/> (дата звернення 30.11.2021).
34. Постанова Великої палати Верховного Суду від 22.09.2020 року по справі №159/5756/18, URL: <https://reyestr.court.gov.ua/> (дата звернення 30.11.2021).
35. Постанова Палати з розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду від 10 вересня 2018 року у справі №920/739/17 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/> (дата звернення 30.11.2021 року).
36. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності : Закон України від 06 верес. 2012 р. № 5245-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17#Text> (дата звернення 30.11.2021).
37. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 лип. 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 30.11.2021).
38. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 груд. 2015 р. № 1127-2015-п URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення 30.11.2021).
39. Про оренду землі: Закон України від 06 жовт.1998 р. №161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення 30.11.2021).
40. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 черв. 1991 р. №1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text> (дата звернення 30.11.2021).

41. Про оцінку земель: Закон України від 11 груд. 2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення 30.11.2021).
42. Скакун О. Ф. Теория государства и права: учебник для вузов. Харьков: Фирма «Консум», 2000. 704 с.
43. Слободянюк С. О. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київський нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2012. 214 с.
44. Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду ухвалою від 11 червня 2020 року по справі №159/5756/18, URL: <https://reyestr.court.gov.ua/> (дата звернення 30.11.2021).
45. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. 3-тє вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер. 2010. 1176 с.
46. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. 4-тє вид., стереотипне. Київ: Юрінком Інтер, 2014. 1176 с.
47. Цивільний кодекс України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV, URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 30.11.2021).
48. Черниш Н.Г. Управління соціально-економічним розвитком України та оцінка його ефективності. *Концептуальні дослідження генезису правового регулювання земельних відносин в Україні*: матеріали V Всеукраїнської науково-практичної конференції (м. Житомир, 01–02 грудня 2021 року). Житомир: Житомирський інститут ПрАТ «МАУП», 2021. С. 292-297.
49. Черниш Н.Г. Концептуальні шляхи розвитку науки та освіти. *Правовий аналіз основних проблем та шляхи удосконалення правового регулювання підстав припинення договору оренди земельної ділянки*: матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції (м. Львів, 13-14 грудня 2021 року). Львів : Львівський науковий форум. 2021. С. 55-56.
50. Черниш Н.Г. Актуальні проблеми науки, освіти та суспільства. *Проблемні питання практичної реалізації орендарем переважного права на укладання нового договору оренди землі на новий строк*: матеріали Міжнародної

науково-практичної конференції (м. Полтава, 02 грудня 2021 року): у 3ч. Полтава: ЦФЕНДТ, 2021. Ч.3. С. 57-60.

51. Чумак Ю.Я. Земельні спори: правові висновки Верховного Суду / Упорядник Ю.Я. Чумак. Київ: Алерта, 2021. 350 с.

52. Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: автореф. дис. ... докт. юрид. наук: 197 спец. 12.00.06 / Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 1998. 37 с.

53. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях: монография. Харьков: Консум, 1998. 224 с.

54. Юрченко Е.С. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: теоретичні та практичні аспекти: монографія. За ред. д-ра юрид. наук Т.О. Коваленко. Київ: Алерта, 2019. 234 с.

55. Юрченко Е.С. Реалізація переважного права орендарів на поновлення (пролонгацію) договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. *Підприємство, господарство і право*. 2016. № 9. С. 14-19.