

ФОМЕНКО А. С.

студентка 4-го курсу правознавчого факультету, (ЖФ)УСЗ, кафедра приватно-правових дисциплін, м. Житомир, Україна

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ АБО НОВЕЛИ ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ

Питання правового регулювання суспільних відносин з приводу власності на земельну ділянку постійно вдосконалюється у зв'язку з прийняттям та доповненням нормативно-правових актів, що регулюють дані відносини. Різноманіття форм власності на землю і платність землекористування нині створюють реальні передумови для введення земель до економічного обороту. У системі земельних відносин важливе місце займає оренда як особлива форма реалізації земельної власності і обороту головного засобу виробництва в сільському господарстві. Орендні відносини є одним з найважливіших напрямів розподілу землі і підвищення ефективності її використання, оскільки в сучасних умовах в Україні земельний ринок знаходиться у стадії формування.

Дане питання досліджували такі вчені як: Д. С. Добряк, В. Я. Месель-Веселяк, В. В. Милосердов, А. М. Третяк, М. М. Федоров, П. П. Юхименко та ін.

Ст. 1 Закону України «Про оренду землі» зазначає: оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Проблемою законодавчого регулювання орендних земельних відносин є їх ототожнення з концесійними відносинами. Концесія земельної ділянки – це земельні правовідносини, пов'язані з наданням земельної ділянки для задоволення суспільних потреб та отримання прибутку на підставі договору, на платній і строковій основі уповноваженим органом виконавчої влади чи місцевого самоврядування юридичній або фізичній особі за умови взяття на себе концесіонером відповідних зобов'язань для реалізації суспільного інтересу. Вважаємо за доцільне внести зміни до ч.1 ст.94 Земельного кодексу України та доповнити його визначенням поняття «концесія земельної ділянки» [1 ст. 151].

Принциповим в оренді земельної ділянки є визначення договірною характеру відносин – відносини з приводу оренди земельної ділянки завжди повинні закріплюватись у відповідному договорі із зазначенням усіх істотних умов, передбачених чинним

законодавством. Відповідно до ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі є:

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

Відсутність у договорі оренди однієї з істотних умов є підставою для визнання договору недійсним. Варто зазначити, що згідно з попередньою редакцією закону таких умов було на 8 більше.

Змін зазнали і положення законодавства щодо форми орендної плати за землю. За попередньою редакцією ст. 22 ЗУ «Про оренду землі» орендна плата справлялась у грошовій, натуральній або відрітковій формах. Сьогодні орендна плата справляється у грошовій формі, проте за згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватись у натуральній формі. Натомість, розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі [2, ст. 19].

Крім того, Земельний кодекс України доповнено новими положеннями. Так, згідно зі ст. 33 Земельного кодексу України земельні ділянки, призначені для ведення особистого селянського господарства, можуть передаватися громадянами у користування юридичним особам України і використовуватися ними для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства без зміни цільового призначення цих земельних ділянок. А відповідно до ч. 10 ст. 93 Земельного кодексу України строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років.

Останнє положення закону є дискусійним. З одного боку, встановлення мінімального строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення надає стабільності орендним відносинам і є певною гарантією прав орендаря, а з іншої сторони є приводом для зловживання. Так, власники вище зазначених земельних ділянок (переважна більшість з яких сільське населення) схвилювані тим, що протягом цих 7 років зазначена в договорі орендна плата знеціниться внаслідок інфляції. Адже в Законі України «Про оренду землі» зазначено, що розмір орендної плати може бути переглянутим за згодою сторін (тобто орендаря та орендодавця). Проте у ст. 21 Закону України «Про оренду землі» вказано, що обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди. Крім того, вирішенням даної проблеми може бути зазначення у договорі оренди земельної ділянки ще при його укладенні положення про перегляд орендної плати через певний проміжок часу (скажімо щорічно або раз на два роки), оскільки відповідно до ч. 2 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» за згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися й інші умови, крім визначених даним законом.

Підсумовуючи вище зазначене, можна зробити висновок, що із введенням в дію Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 року чинне законодавство щодо оренди землі було змінено, зокрема, в частині визначення істотних умов договору оренди, строків договору та форми орендної плати [3].

Список використаних джерел:

1. Бондарчук Н. В. Проблеми правового регулювання концесії земельної ділянки за законодавством України / Н. В. Бондарчук, Я. В. Ковальська // Вісн. Запорізького нац. ун-ту. Сер. Юридичні науки. – 2015. – № 2 (І). – С. 149–153.
2. Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46. – Ст. 280.

3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 року // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 21. – Ст. 133.