

ЗАГАЛЬНИЙ АНАЛІЗ ЗМІСТУ ТИПОВОГО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗА 2004-2016 РОКИ

Нежевело В.В.,
асистент кафедри приватного та соціального права
юридичного факультету
Сумського національного аграрного університету

У сучасних умовах правового регулювання відносин щодо володіння та користування об'єктами нерухомого майна, дедалі більше уваги приділяється використанню земельних ділянок. Доктринально право користування землею може бути постійним або тимчасовим, а останнє в свою чергу поділяється на коротко- та довгострокове, тобто вже орендне, землекористування. Відповідно до ст. 1 Закону «Про оренду землі» [1] оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Зобов'язання щодо землекористування фіксуються укладенням договору оренди, який є ключовим регулятором відносин орендодавців та орендарів.

Статтею 14 Закону «Про оренду землі» [1] закріплено, що договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. А також зазначено, що типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України (далі - КМУ).

Тобто, надаючи/отримуючи земельну ділянку у користування суб'єкти земельних правовідносин зобов'язані не просто письмово укласти договір оренди, але й здійснити означені дії керуючись Типовим договором оренди землі, істотні умови якого розроблено згідно норм Закону України «Про оренду землі» та затверджено Постановою КМУ від 03.03.2004 року за № 220 [2].

Загалом, за часи незалежності України, відносини орендного землекористування не завжди фіксувалися Типовим договором оренди, який ми

застосовуємо сьогодні. Так, починаючи з 1993 року постановою КМУ від 17.03.1993 року за № 197 [3] було затверджено форму договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди), яку землекористувачі використовували протягом десяти років як основу для укладення договору. Проте, в 2004 році КМУ затвердив Типовий договір оренди землі, до змісту якого станом на 1 січня 2017 року було тричі внесено численні зміни (згідно Постанов КМУ № 1724 від 13.12.2006р., № 780 від 03.09.2008р. та № 843 від 23.11.2016р. [2]).

Так, останні зміни до Типового договору оренди земель було внесено 23 листопада 2016 року і на сьогодні всі відносини щодо укладення договору оренди земельної ділянки мають базуватися згідно форми Типового договору в редакції від 2 грудня 2016 року.

За результатом внесення останніх змін укладення правочину стало простішим за часом, кількістю оформлення документації та затрачених коштів для сторін договору, згідно якого може винайматися одразу декілька земельних ділянок. Також форму договору приведено у відповідність згідно внесених до земельного законодавства змін, в тому числі ст. 93 Земельного кодексу України [4] щодо термінів укладення договору оренди землі. Та наразі орендодавець та орендар повинні погодити лише об'єкт оренди (кадастровий номер ділянки, місце розташування, її розмір), строк дії договору оренди, орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Загалом, аналізуючи зміст чинного на даний час Типового договору оренди землі у порівнянні з початковою затвердженою тринадцять років тому формою договору, можна зазначити декілька істотних змін:

- предмет договору тепер може мати множинний вигляд, що дозволяє врегульовувати відносити щодо володіння та користування одночасно декількома земельними ділянками, які є предметом єдиного договору оренди;
- форма договору містить удосконалену юридично-коректну термінологію;

- простежується вагоме для об'єкту договору уточнення, від якого буде залежати розмір орендної ставки, щодо необхідності зазначення розміру проведеної нормативної грошової оцінки ділянок на дату укладення договору;

- модернізовано розділ договору щодо строку дії, зміст якого приведено у відповідність до чинного земельного законодавства, в тому числі до внесених в лютому 2015 р. та вересні 2016 р. до ст.93 Земельного кодексу України змін;

- доповнено пункт договору щодо обчислення розміру орендної плати положеннями про здійснення обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації;

- дещо видозмінено редакцію пункту договору щодо перегляду розмірів орендної плати, який доповнено такими положеннями про випадки перегляду розміру, як зміна граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством; зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності; тощо.

- наразі Постановою КМУ за № 843 від 23.11.2016 року виключено існуючій раніше розділ «Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду», в якому зазначалося про наявність/відсутність розробленого проекту відведення земельної ділянки при передачі земельної ділянки в оренду (в разі необхідності розроблення – зазначалася підстава розроблення проекту відведення ділянки);

- прикінцеві положення Типового договору оренди не містять перелік документів, які були встановлені в 2004 році як невід'ємна частина договору;

- з Типового договору виключено положення щодо необхідності проведення державної реєстрації договору оренди земельної ділянки, що обґрунтовується змінами в законодавство про скасування обов'язку на сьогоднішній день у реєстрації договору, але в наявності обов'язку здійснення державної реєстрації речового права на об'єкт нерухомості (оренди земельної ділянки в тому числі). Відповідно договір уже потребує укладення в лише в двох примірниках, замість раніше необхідних трьох примірників. Окрім цього,

Типовий договір доповнено нормою: «якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення».

Таким чином, сучасний Типовий договір оренди землі має удосконалену, дещо спрощену та відповідну внесеним змінам до земельного законодавства форму. Проте, зміст договору має деякі нюанси, які потребують врегулювання.

Так, початкова редакція Прикінцевих положень Типового договору містила перелік документів, які були невід'ємною частиною договору, проте, сучасна редакція договору не містить положень щодо можливих та необхідних для врегулювання відносин володіння та користування земельними ділянками додатків, які могли б слугувати деталізацією правомірності передання прав на користування земельною ділянкою (в тому числі уникнення подвійної реєстрації речового права) та основою доказової бази при вирішенні земельних спорів, включаючи їх вирішення в судовому порядку (Є поширеною практика звернення орендодавців до суду з позовами до орендарів про визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними з підстав відсутності в договорах однієї (чи кількох) з істотних умов договору, передбачених ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV [5, 33]). Отже, доречно було б внести зміни до Типового договору із необхідністю залучення в якості додатків таких документів, як фотокартка земельної ділянки на момент укладення договору оренди (з оглядом всіх меж земельної ділянки та поверхневого шару); відомості про попередніх землекористувачів та землевласників; та, як варіант, роздруківку предмету договору з Публічної кадастрової карти.

Крім того, доцільно було б внести зміни до Типового договору оренди землі щодо акценту уваги у зазначенні конкретної мети використання земельної ділянки орендарем.

А також, окремої уваги заслуговує оренда земель сільськогосподарського призначення, для використання яких необхідним є дотримання додаткових зобов'язань від сторін договору оренди. Отже, якщо предметом договору буде земельна ділянка сільськогосподарського призначення, то необхідно

забезпечити договір умовами про обов'язок ознайомлення з порядком сівозмін. Більш того, враховуючи значення земель сільськогосподарського призначення для України та відповідальність при їх використанні, можна замислитися і про можливість розміщення в додатках до укладеного договору документів підтверджуючих стаж роботи в сільськогосподарській сфері, або наявність аграрної освіти (по прикладу моделі надання земель особам, які мають намір займатися фермерським господарством), що слугуватиме дієвим контролем раціонального використання земель.

Таким чином, варто зауважити, що Типовий договір оренди земель, затверджений Постановою КМУ тринадцять років тому, за часи свого існування був оновлений шляхом внесення необхідних змін, проте усвідомлення значення для держави предмету даного договору оренди спонукає до додаткового врегулювання окреслених питань та їх вирішення.

Використана література:

1. Про оренду землі: Закон України №161-XIV від 06.10.1998р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
2. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України № 220 від 3.03.2004 року [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>
3. Про форму договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди): Постанова Кабінету Міністрів України № 197 від 17.03.1993 року [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/197-93-%D0%BF> – втратила чинність.
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III-ВР. – (Законодавство України). [Електронний ресурс].– Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
5. Романюк Я. М. До питання недійсності договору оренди землі з підстав відсутності у ньому істотної умови [Електронний ресурс] / Я. М. Романюк, Л. О. Майстренко // Вісник Верховного Суду України. - 2014. - № 3. - С. 32-41. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vvsu_2014_3_8