

РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВ УЧАСНИКІВ ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ЯК ПРЕДМЕТ ТЕОРЕТИЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

В.В. НЕЖЕВЕЛО,

аспірант, старший викладач кафедри приватного та соціального права

Сумського національного аграрного університету;

науковий керівник - д.ю.н., доцент Піддубний О.Ю.;

valentina_tsurkan.27@ukr.net

Анотація. В сучасних умовах розвинутого інституту права землекористування в нашій державі, коли оренда земель є одним із ключових компонентів ринкових земельних відносин країни, а представники сільськогосподарської діяльності мають можливість реалізувати свій бізнес в більшості випадків лише шляхом оренди земельних ділянок, постає нагальна потреба в якісному забезпеченні здійснення орендних земельних відносин. Сьогодні, жителі сільських місцевостей часто отримують один із основних прибутків шляхом реалізації свого законного права на розпорядження земельними ділянками, як власники здаючи їх в оренду представникам агробізнесу. Загалом, приватні орендні відносини наразі набули актуального змісту, адже є вигідними для задоволення особистих потреб та інтересів як власникам земельних ділянок, так і користувачам. Крім того, значні кошти у вигляді орендної плати за землю отримують державні та місцеві бюджети, коли стороною в договірних відносинах виступає орган державної влади чи орган місцевого самоврядування шляхом здачі в оренду земельних ділянок.

Проте, в активно діючому обігу орендних правовідносин, який вже стало вибудовуватися за часи незалежності нашої держави, все меншій захищеності набувають права сторін при здійсненні орендних правовідносин. Все більшою мірою починають стикатися учасники орендних земельних правовідносин із проблемою реалізації своїх прав. Проблемні аспекти постають при реалізації прав учасників орендних правовідносин у процесі набуття права оренди земельними ділянками, процесі припинення, захисту та відновлення порушених прав, тощо. Тому, особливу увагу слід приділити нормативному забезпеченню захищеності реалізації прав учасників орендних правовідносин, що можливо здійснити шляхом комплексного теоретичного дослідження інституту права землекористування та спеціального аналізу діючих норм права в даній сфері.

Ключові слова: земля, оренда, орендні земельні правовідносини, учасники правовідносин, реалізація прав.

Актуальність. Свого часу, в період 1980 -1990-х років, який в історії розвитку земельного законодавства означений як період відродження земельно-

орендних відносин, в системі земельного права доктринально сформувався новий правовий інститут землекористування, самостійне місце в якому зайняли норми оренди землі. Дана складова інституту землекористування охопила вагомий масив земельних правовідносин, важливу ланку серед яких було приділено питанням користування земель при здійсненні суспільством сільськогосподарської діяльності.

У період розвитку демократичної, соціальної та правової держави, інститут права користування землею є паралельною площиною тих соціальних цінностей, які органічно поєднуються з невід'ємними для нормальної життєдіяльності правами та законними інтересами, і тому потребує об'єктивного та забезпеченого вираження у нормативно-правовій базі, особливо в аспекті юридичного захисту при реалізації прав учасників орендних земельних правовідносин.

Поступові реформування забезпечення прав на землю залишали певний відбиток в низках нормативно-правових актів, що крок за кроком зумовлювало створення системи речових прав на земельні ділянки, серед яких одним з найбільш близьких за змістом до права власності на земельну ділянку стало тимчасове орендне право користування земельною ділянкою.

Проте, практичний розвиток орендних правовідносин призвів до накопичення певних проблем щодо реалізації прав учасників орендних правовідносин, які потребують вирішення як на рівні наукових досліджень, так і на рівні нормативно-правового забезпечення.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Наукові дослідження в сфері інституту права оренди земельних ділянок проаналізовано та доктринально опрацьовано у працях таких вітчизняних вчених, як В.І. Андрейцева, , Н.В. Ільницька, К.О. Дремлюга, Д.Л. Ковач, П. Ф. Кулинич, В. В. Носік, О.О. Погрібний, В. І. Семчик, А. К. Соколов, А. М. Статівка, Н.І. Титова, М. Б. Шульга, та інші. Крім того, слід зауважити, що значну увагу праць вчених приділено окремо аналізу договору оренди земельних ділянок, дослідження правих аспектів якого здійснено як представниками науково-правничих шкіл

земельного права, так і цивільного права, на основі праць І.В. Борщевського, А.Г. Брунь, В. А. Васильєва, В.В. Вилегжаніної, М. К. Галянтича, О.В. Глозової, В.В. Мусієнко, Р. А. Майданик, Є. О. Мічурин, О. В. Назаренко, О. О. Погрібною, В. Я. Романів, І. В. Спасибо-Фатєєва та інші.

Потрібно відзначити, що більшість наукових досліджень носить фрагментарний характер. Також, досить значна кількість наукових досліджень в сфері орендних земельних правовідносин є економічного напрямку, особливо в сфері оренди земель сільськогосподарського призначення.

Мета дослідження. Враховуючи той факт, що у наукових працях вчених в сфері орендних земельних правовідносин в Україні, фокус уваги спрямований на аналіз понять та правових ознак орендного землекористування, історії розвитку права землекористування загалом, підстав набуття права орендного землекористування, правової природи договору оренди землі, тощо, потребує уваги питання саме реалізації прав сторін у правовідносинах орендного землекористування, додатково потребують розкриття та врегулювання проблемні аспекти, які виникають при здійсненні суб'єктивних прав у правовідносинах орендного землекористування, з формуванням ймовірних шляхів захисту таких прав, що і є метою даного дослідження.

Результати дослідження. Наразі, можливість оренди земельних ділянок є дійовим фактором збільшення розмірів аграрних формувань, є значним фактором розвитку інфраструктури місцевостей, благоустрою територіальних одиниць, потенційно може слугувати розвитку туризму, є впливовим фактором стану навколишнього природного середовища, в тому числі екології країни, та ін., тобто має вагоме значення як у приватних, так і в публічних відносинах.

В останні роки в Україні найбільш дієвим інструментом формування оптимального розміру землекористування сільськогосподарських товаровиробників є оренда. Вона на сьогодні в Україні є основною формою реалізації економічних та юридичних прав на земельні ділянки, особливо сільськогосподарського призначення [1]. Що в чергове вказує на актуальність

дослідження теми орендного землекористування та необхідності аналізу питання реалізації прав учасників орендних земельних правовідносин.

«Де-юре» поняття та основні характеристики оренди земельних ділянок знайшли своє відображення в деяких нормативно-правових актах, про які зазначено по тексту.

Так, питання орендних земельних правовідносин законодавчо регламентовано в першу чергу Конституцією України, нормами якої забезпечено права на землю в Україні включаючи і право орендного землекористування, як складової гарантованих прав.

Земельним кодексом України (далі - ЗК) передбачено комплекс норм, що спрямовані на врегулювання правовідносин оренди земельних ділянок. Розділом 15 «Право користування землею» ЗК врегульовано питання користування земельними ділянками, як на праві постійного землекористування, так і тимчасового, що має свій прояв через право оренди земельними ділянками. Згідно ст. 93 ЗК [2] право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Крім того, правові аспекти права орендного землекористування вміщено і в Цивільному та Господарському кодексах України, нормами яких врегульовано договірні зобов'язання для певного кола учасників правовідносин. Так, § 3 Цивільного кодексу [3] окремо передбачено питання найму (оренда) земельної ділянки.

У системі нормативних актів окрему нішу займає Закон України «Про оренду земель», що є спеціальним актом з комплексом норм, спрямованих на врегулювання орендних правовідносин. Згідно ст. 1 Закону «Про оренду земель» [4], оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Вбачається, що це поняття є тотожним зафіксованому в ЗК.

При детальному опрацюванні поняття оренди земель згідно Закону України “Про оренду землі”, з нього випливають такі її юридичні ознаки, як: 1) це виключно договірна форма використання земель; 2) оренда земель оформляється договором оренди земельної ділянки; 3) зміст оренди земель становлять правомочності володіння і користування орендаря (без надання права розпоряджатися нею); 4) це користування та володіння є платним; 5) оренда передбачає передачу земельної ділянки обов’язково у строкове (тимчасове) користування; 6) об’єктом оренди за договором виступає певна земельна ділянка, яка може використовуватися орендарем для здійснення перш за все підприємницької діяльності, а також і для іншої діяльності (ведення особистого підсобного господарства тощо); 7) повна господарська самостійність орендаря [5].

Характеристика оренди землі як в земельному, так і в цивільному законодавствах, дає можливість стверджувати, що зміст цивільних відносин у земельній сфері має вагоме значення, та для вирішення питань певного роду землекористування необхідний комплексний підхід із застосуванням норм не лише земельного права. Особливо це стосується зобов’язального характеру та процедури укладення договору оренди земельної ділянки, державної реєстрації права оренди, можливого відшкодування втрат та завданих збитків, тощо. Саме комплексний правозастосовний підхід дасть можливість всебічно захистити реалізацію прав учасників орендних правовідносин.

Проте, слід зазначити, що Цивільний кодекс недостатньо врегулював орендні земельні відносини, передбачивши лише одну статтю щодо найму (оренди) земельної ділянки [6, с. 96].

Основні засади цивільного законодавства будуються на визнанні абсолютної рівності суб’єктів цивільних відносин, недоторканності власності, неприпустимості втручання в приватні справи. Нагадаємо також, що цивільні права й обов’язки виникають, насамперед, із договорів та інших правочинів, що під збитками цивільне законодавство передбачає певні витрати, які особа, право котрої порушено, зазнала (повинна зазнати) для відновлення свого порушеного

права. Нарешті, базові для цивільного законодавства відносини власності за своїм змістом передбачають належність лише власникові всіх його правомочностей у повному нероздільному обсязі. Наскільки ж повно ці традиційні цивільно-правові засади стосуються земельних відносин і самих земель як об'єкта правової регламентації? Потрібно відзначити, що в земельно-правових відносинах, у тому числі й у відносинах власності на землю, задіяні не лише приватно-правові, а й публічно-правові інтереси. Це зумовлено не тільки приватним, а й універсальним призначенням земель [6, с. 97].

Тому, теоретичні та правові дослідження питання співвідношення норм цивільного та земельного законодавств при врегулювання орендних земельних правовідносин має своє значення для забезпечення реалізації прав на користування землею.

Крім того, особливої уваги заслуговує Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження типового договору оренди землі» від 3.03.2004 р. № 220, в редакції від 29.11.2017 р., якою затверджено Типовий договір оренди земельних ділянок, положення якого мають обов'язкове застосування при оформленні договірних відносин.

Проте, навіть враховуючи той факт, що форма чинного станом на 2017 рік Типового договору оренди землі є вдосконаленою, дещо спрощеною і законодавчо відповідною, зміст Типового договору ще потребує вдосконалення [7, с. 34].

Більш того слід зазначити, що говорячи про різні сторони орендних земельних правовідносин, в тому числі в сфері реалізації прав учасників орендних правовідносин, додаткового застосування потребує низка нормативно-правових актів спеціального характеру, які підлягають застосуванню в конкретних випадках. Для прикладу, при реалізації суб'єктивних прав та обов'язків щодо охорони земельних ділянок, які перебувають у користуванні, підлягають до застосування норми Законів «Про охорону земель» та «Про охорону навколишнього природного середовища». А от коли постає питання встановлення та здійснення орендної плати за

користування земельною ділянкою, та інших суміжних питань у сфері плати за користування землею, не обійтися без Податкового кодексу України, тощо.

Не слід забувати, що на даний час, за відсутності вільного ринку землі оренда постає як один із діючих регуляторів земельних відносин і реальний чинник формування оптимальних розмірів сільськогосподарських землекористувань ринкового типу. Оренда є механізмом, який перетворює природну родючість землі в економічну способом узгодження інтересів людей (власників різних ресурсів, представників різних соціальних груп), що дозволяє залучати землю в економічний обіг, створює умови для її виробничого використання. Вона займає особливе місце у механізмі реалізації власності і є однією з форм реалізації права власності та ефективного використання земель у системі земельних відносин України. При оренді за власником зберігається право генерального розпорядження, а орендар набуває права користування, володіння та часткового розпорядження об'єктом оренди [8].

Тому важливість дієвої захищеності реалізації прав учасників орендних земельних правідносин відіграє колосальне значення не лише для гарантій приватних правовідносин, але й для соціальної, економічно та правової сторін функціонування нашої держави.

Для відома, 600 \$ – це найвищі ставки орендної плати в Європі. Такі ціни подекуди зустрічаються в Північній Європі. Натомість в наших сусідів словаків і литовців найменші ставки орендної плати за користування землею (26 і 54 \$ відповідно). Середня вартість оренди 1 га землі сільськогосподарського призначення в Європі – 200 \$ [9].

В свою чергу, в Україні вартість оренди землі коливається залежно від регіону. Середня вартість оренди 1 га землі сільськогосподарського призначення становить в Україні мінімум 50 \$/рік. Наразі визначальним чинником вартості оренди землі в Україні є конкуренція. Саме вона позбавила ринок випадків затримок з оплатою і сприяє постійному зростанню орендної плати [9].

Конкуренція є дуже важливим важелем регулювання орендних земельних правовідносин, проте саме в умовах конкуренції і відбувається найбільший спектр порушень прав учасників орендних правовідносин.

Загальна картина реалізованого права оренди на земельні ділянки в Україні за даними Держгеокадастру є втішною, адже простежується зростання до укладеності договорів оренди. Так, за даними Держгеокадастру станом на початок 2018 року - в Україні укладено 4,9 млн договорів оренди земельної частки (паю), із них із фермерськими господарствами – 0,75 млн договорів [10]. А вже за даними Держгеокадастру станом на початок 2019 року - в Україні укладено 5 млн договорів оренди земельної частки (паю), з них із фермерськими господарствами – 0,78 млн договорів [11].

Здається, нічого не заважає реалізації прав на укладення договорів оренди, проте в державі зовсім не відбувається саме аналіз укладених договорів оренди, який допоміг би з'ясувати стан порушення законних прав та інтересів сторін орендних правовідносин та стимулював би до захищеності прав учасників правовідносин.

Згідно ЗК закріплено загальні права та обов'язки, притаманні для сторін відносин користування земельними ділянками (ст. 95 та ст.96 кодексу).

Згідно Розділу IV «Права та обов'язки орендодавців, захист їх прав» Закону України «Про оренду земель» сформовано вже специфічні для орендних відносин права та обов'язки орендодавців та орендарів (ст. 25 та ст. 26 Закону).

В свою чергу, редакція Типового договору оренди в аспекті прав та обов'язків сторін договору має відсильний характер до ст.ст. 25-26 Закону України «Про оренду землі».

Аналізуючи встановлений на законодавчому рівні комплекс прав та обов'язків учасників орендних земельних відносин, постає необхідність в їх детальному дослідженні та з'ясуванні можливості більшої правової захищеності при практичній реалізації орендних правовідносин. Також потребує дослідженню їх повнота в умовах сьогодення, та доцільність у закріпленні на законодавчому рівні деяких із передбачених прав.

Висновки та перспективи. Попри широке наукове висвітлення актуальних питань правового регулювання права оренди на земельну ділянку, у вітчизняній науці земельного права детальна концепція здійснення реалізації прав учасників земельних орендних правовідносин відсутня, а окремі питання захисту та реалізації таких прав ще залишаються недостатньо дослідженими.

Тому, подальші наукові дослідження та розробки в частині реалізації прав учасників орендних земельних правовідносин слугуватимуть створенню передумов для удосконалення нормативно-правової бази даної сфери та запровадження дієвого механізму реалізації та захисту прав в межах відносин оренди земельних ділянок, з можливим використанням міжнародного досвіду та з урахуванням вітчизняних особливостей.

Список використаних джерел

1. Назаренко О.В. Орендні земельні відносини та механізм їх удосконалення в ринкових умовах: автореф. дис... канд. екон. наук. Харків, 2006. 23 с.
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3. Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 356.
4. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998р. № № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46. Ст. 280.
5. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: автореф. дис... канд. юрид. наук. Київ, 2001. 21 с.
6. Самчук-Колодяжна З. З історії розвитку договору найму (оренди) земельних ділянок. *Історико-правовий часопис*. 2013. № 2. С. 93-98. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipch_2013_2_22
7. Нежевело В.В., Петрова Н.А. Особенности применения Типового договора аренды земли в Украине. *Science and Educationa New Dimension. Humanities and Social Sciences*. 2017. V(23), I.: 139. С. 32-35. URL: <http://repo.sau.sumy.ua/handle/123456789/5229>
8. Кирилюк І.М. Оренда землі в системі аграрних відносин України: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Київ, 2010. 20 с.
9. Оренда землі в Україні. Який зв'язок між ціною землі та орендною платою? URL: <https://zenith.expert/orenda-zemli-v-ukrayini-yakyj-zv-yazok-mizh-tsinoyu-zemli-ta-orendnoyu-platoyu/> (дата звернення 16.02.2019р.)
10. Оренда сільськогосподарських земель: зберігається дворазовий розрив між платою за державні та приватні землі (за офіційними даними

Держгеокадастру від 15.02.2018р.) URL: <http://land.gov.ua/orenda-silskohospodarskykh-zemel-zberihaietsia-dvorazovyi-rozryv-mizh-platoiu-za-derzhavni-ta-pryvatni-zemli/>

11. За останній рік державні землі здавалися в оренду в 2,13 разу дорожче, ніж приватні (за офіційними даними Держгеокадастру від 01.02.2019р.) URL: <http://land.gov.ua/za-ostannii-rik-derzhavni-zemli-zdavalysia-v-orendu-v-213-razu-dorozhche-nizh-pryvatni/>

12. Дремлюга К. О. Набуття права оренди земельної ділянки: правове регулювання. *Університетські наукові записки*. 2007. № 4. С. 276-278. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap_2007_4_43

13. Горпинич О. В. Напрями удосконалення орендних земельних відноси. *Вісник Бердянського університету менеджменту і бізнесу*. 2012. № 4. С. 35-38. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vbumb_2012_4_6

References

1. Nazarenko O.V. Orendni zemelni vidnosyny ta mekhanizm yikh udoskonalennia v rynkovykh umovakh: avtoref. dys... kand. ekon. nauk. Kharkiv, 2006. 23 s.

2. Zemelnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 25.10.2001r. № 2768-III. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. 2002. № 3. St. 27.

3. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16.01.2003r. № 435-IV. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. 2003. № 40. St. 356.

4. Pro orendu zemli: Zakon Ukrainy vid 06.10.1998r. № № 161-XIV. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. 1998. № 46. St. 280.

5. Ilnytska N.V. Orenda zemel silskohospodarskoho pryznachennia: pravovi aspekty: avtoref. dys... kand. yuryd. nauk. Kyiv, 2001. 21 s.

6. Samchuk-Kolodiazna Z. Z istorii rozvytku dohovoru naimu (orendy) zemelnykh dilianok. *Istoryko-pravovyi chasopys*. 2013. № 2. S. 93-98. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipch_2013_2_22

7. Nezhevelo V.V., Petrova N.A. Osobennosti prymeneniyia Typovoho dohovora arendy zemly v Ukrayne. *Science and Educationa New Dimension. Humanities and Social Sciences*. 2017. V(23), I.: 139. S. 32-35. URL: <http://repo.sau.sumy.ua/handle/123456789/5229>

8. Kyrlyuk I.M. Orenda zemli v systemi ahrarnykh vidnosyn Ukrainy: avtoref. dys. ... kand. ekon. nauk. Kyiv, 2010. 20 s.

9. Orenda zemli v Ukraini. Yakyi zv'iazok mizh tsinoiu zemli ta orendnoiu platoiu? URL: <https://zenith.expert/orenda-zemli-v-ukrayini-yakyj-zv-yazok-mizh-tsinoyu-zemli-ta-orendnoyu-platoyu/> (data zvernennia 16.02.2019r.)

10. Orenda silskohospodarskykh zemel: zberihaietsia dvorazovyi rozryv mizh platoiu za derzhavni ta pryvatni zemli (za ofitsiinymy danymy Derzhheokadastru vid 15.02.2018r.) URL: <http://land.gov.ua/orenda-silskohospodarskykh-zemel-zberihaietsia-dvorazovyi-rozryv-mizh-platoiu-za-derzhavni-ta-pryvatni-zemli/>

11. Za ostannii rik derzhavni zemli zdavalysia v orendu v 2,13 razu dorozhche, nizh pryvatni (za ofitsiinymy danymy Derzhheokadastru vid 01.02.2019r.) URL: <http://land.gov.ua/za-ostannii-rik-derzhavni-zemli-zdavalysia-v-orendu-v-213-razu-dorozhche-nizh-pryvatni/>

12. Dremliuha K. O. Nabuttia prava orendy zemelnoi dilianky: pravove rehuliuвання. Universytetski naukovi zapysky. 2007. № 4. S. 276-278. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap_2007_4_43

13. Horpynych O. V. Napriamy udoskonalennia orendnykh zemelnykh vidnosy. Visnyk Berdianskoho universytetu menedzhmentu i biznesu. 2012. № 4. S. 35-38. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vbumb_2012_4_6

REALIZATION OF THE LAND LEASE PARTICIPANTS' RIGHTS AS A SUBJECT OF THEORETICAL RESEARCHES

V.V. Nezhevelo

In modern conditions of the developed institute the right of land use in our state, when land lease is one of the key components of the land market relations of the country, and representatives of agricultural activity have the opportunity to realize their business in most cases only through the lease of land plots, there is an urgent need for quality provision of lease land relations. Today, residents of rural areas often receive one of the main profits through the exercise of their legal right to dispose of land as owners, by renting them to representatives of agribusiness. Private lease relations have now become topical, because they are beneficial for meeting the personal needs and interests of both landlord owners and users. In addition, colossal funds in the form of rent for land receive state and local budgets, when the party in contractual relations is a state authority or a local self-government body through the lease of land.

Nevertheless, in the active circulating of the lease relations, which has already been built up in the times of independence of our state, the rights of the parties in the implementation of the lease relations get less and less secure. Increasingly, land lease land tenants are increasingly faced with the problem of exercising their rights. Problematic aspects arise when realizing the rights of participants in the lease relations in the process of obtaining the right to lease land, the process of termination, protection and restoration of violated rights, etc. Therefore, special attention should be paid to the normative protection of the realization of the rights of participants in the lease relations, which may be carried out through a comprehensive theoretical study of the Institute of Land Use Rights and a special analysis of existing norms of law in this area.

Key words: land, lease, lease of land legal relations, participants of legal relations, realization of rights.