

LEGAL SCIENCES

Особенности применения Типового договора аренды земли в Украине

В. В. Нежевело¹, Н. А. Петрова^{2*}

¹Сумской национальный аграрный университет

²Сумской национальный аграрный университет

*Corresponding author. E-mail: natalochkapetrova25@gmail.com

Paper received 21.08.17; Revised 26.08.17; Accepted for publication 28.08.17.

Аннотация. В статье исследованы особенности применения Типового договора аренды земли в Украине. Проведен сравнительный анализ "договора" и "типового договора". Отмечается, что условия, указанные в типовом договоре являются обязательными для сторон, имея императивный характер. Проведен анализ внесенных в последние годы изменений к форме Типового договора аренды земли. Установлено, что современный Типовой договор аренды земли имеет усовершенствованную, несколько упрощенную и соответствующую внесенным изменениям в земельное законодательство форму. Выявлены проблемные аспекты при применении Типового договора аренды земли, предложены пути их практического решения. Предложены направления, которые направлены на совершенствование существенных условий Типового договора аренды земли в Украине.

Ключевые слова: договор, типовой договор, аренда земли, существенные условия договора аренды земли, Типовой договор аренды земли.

Введение. Активное и всестороннее развитие общества невозможно без усовершенствования регулирования общественных отношений в различных его сферах. В частности, углубление глобализационных процессов, всестороннее развитие экономических отношений приводят к усилению роли договора, как регулятора общественных отношений. В тех сферах отношений, где необходима особая защита публичных общественных интересов государства, в Украине применяются типовые договора. Такой особой сферой применения типового договора является арендное землепользование, которое требует детального исследования и совершенствования для реализации прав и выполнения обязанностей сторонами договора аренды земли.

Краткий обзор публикаций по теме. Специальные исследования касательно особенностей договора и, в частности, типового договора проводили: Л.Ю. Бельо, Т.В. Боднар, С.А. Верб, А.Б. Гриняк, А.В. Дзера, А.С.Довгерт, Я.Р. Кицик, Н.С. Кузнецова, В.В. Луць, В.Г. Олюха, Д.П. Пивовар, Я.М. Романюк, М.М. Сибилев, а также и другие ученые. Однако, наряду с этим, учитывая разноплановость и глубину проведенных исследований, отдельного анализа требует применение Типового договора аренды земли в Украине в свете экономических преобразований и реформирования сферы арендного землепользования. Исходя из указанного, **цель** статьи заключается в исследовании сущности, правовой природы типового договора, особенностей применения Типового договора аренды земли в Украине, актуализации изменений формы Типового договора аренды земли, выявлении актуальных проблем относительно содержания договора при применении форм типовых договоров и путей их решения.

Материалы и методы. Методологическую основу статьи составляет совокупность методов и приемов научного познания. Используются отдельные положения методов обобщения, анализа и синтеза. При исследовании сущности и правовой природы типового договора применены формально-логический, сравнительно-правовой, системно-структурный, социоло-

гический методы. В частности, анализ норм действующего законодательства было проведено с помощью формально-логического метода, а сравнительно-правовой позволил раскрыть общие и отличительные черты договора и типового договора, социологический метод позволил исследовать значение применения Типового договора аренды земли в арендных земельных правоотношениях.

Результаты и их обсуждение. Договор является основным правовым основанием возникновения правоотношений и является их регулятором. Согласно ч.1. ст. 626 Гражданского кодекса Украины (далее - ГК), договором признается соглашение двух или более сторон, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей [13]. Отметим, что законодательством закрепляется диспозитивный характер договоров. То есть стороны в договоре могут отступить от положений закона и урегулировать свои отношения по собственному усмотрению, но не нарушая нормы права. Широко известен также принцип свободы договора, что является значительным примером его диспозитивности. Частью 1 ст. 627 ГК [13] закреплено свободу договора - стороны свободны в заключении договора, выборе контрагента и определении условий договора, при соблюдении, конечно, требований ГК, других актов гражданского законодательства, обычаев делового оборота, требований разумности и справедливости. Таким образом, как отмечают авторы, в отличие от отраслей публичного права, в гражданском праве приоритет в выборе модели поведения должен принадлежать самим субъектам [3, с.23].

В отличие от понятия "договор", определение "типового договор" в законодательстве Украины не нашло своего закрепления. В литературе типовой договор определяется как своеобразный нормативно-правовой акт, который часто выполняет роль правового регулирования определенной сферы договорных отношений из-за недостаточного урегулирования их актами высшей юридической силы. В типовом договоре могут содержаться как обязательные, так и диспозитивные рекомендательные положения, что само по себе не

лишает типовой договор признаков нормативности, если он утвержден компетентным органом и зарегистрирован как нормативно-правовой акт [1, с. 44]. В.Г. Олюха считает, что типовой договор - это нормативно-правовой акт, содержащий диспозитивные нормы, изложенные в особой форме [6, с. 19]. Д.П. Пивовар отмечает, что типовой договор не содержит признаков договора, а по своей природе является типовым законом, принятым соответствующим органом государственной власти [8, с. 124].

Стоит отметить, что Типовой договор, будучи специфическим видом правовых актов, направлен на регулирование отношений между субъектами сделки на основе императивного содержания конкретно определенными существенными условиями договора [4, с. 55]. Таким образом, типовым договором есть утвержденная компетентным органом письменная форма договора с заранее сформированными четкими условиями для сторон сделки, которые основываются на императивных и частично на диспозитивных началах правового регулирования. При этом главным юридическим признаком типовых договоров является их обязательность.

Так, в современных условиях правового регулирования отношений по владению и пользованию объектами недвижимого имущества, все больше внимания уделяется использованию земельных участков. Доктринально право пользования землей может быть постоянным или временным, а последнее в свою очередь делится на кратко- и долгосрочное, то есть уже арендное, землепользование. В соответствии со ст. 1 Закона Украины «Об аренде земли», аренда земли - это основанное на договоре срочное платное владение и пользование земельным участком, необходимым арендатору для проведения предпринимательской и других видов деятельности [10]. Обязательства касательно арендного землепользования фиксируются заключением договора аренды, который является ключевым регулятором отношений арендодателей и арендаторов. Статьей 14 Закона Украины «Об аренде земли» [10] закреплено, что договор аренды земли заключается в письменной форме и по желанию одной из сторон может быть удостоверен нотариально. А также указано, что типовая форма договора аренды земли утверждается Кабинетом Министров Украины (далее - КМУ). Таким образом, предоставляя / получая земельный участок в пользование, субъекты земельных правоотношений обязаны не просто письменно заключить договор аренды, но и осуществить указанные действия, руководствуясь Типовым договором аренды земли, существенные условия которого разработаны в соответствии с нормами Закона Украины «Об аренде земли» и утверждены Постановлением КМУ от 03.03.2004 года за № 220 [9].

Отношение арендного землепользования за время независимости Украины не всегда фиксировались типовым договором аренды, который мы применяем сегодня. Так, начиная с 1993 года Постановлением КМУ от 17.03.1993 года № 197 [11], которое на сегодня потеряло силу, было утверждено форму договора на право временного пользования землей (в том числе и на условиях аренды), которую в то время землепользователи использовали в течение десяти лет в качестве основы для заключения договора. Но в 2004

году КМУ утвердил Типовой договор аренды земли, к содержанию которого на момент 1 января 2017 было трижды внесено многочисленные изменения (согласно Постановления КМУ № 1724 от 13.12.2006 г., № 780 от 03.09.2008 г. и № 843 от 23.11.2016 г. [9]). И 23 ноября 2016 года были внесены очередные изменения в Типовой договор аренды земли, и сегодня все отношения по заключению договора аренды земельного участка должны базироваться на основании формы Типового договора в редакции от 2 декабря 2016 г.

Можно сделать предыдущие выводы, что по результату внесения последних изменений к форме Типового договора аренды земли, заключение сделки стало быстрее по времени, проще по количеству оформления документации и затраченных средств для сторон договора, к тому же, с возможностью арендовать сразу несколько земельных участков. Также форму договора приведено в соответствие с внесенными в земельное законодательство изменениями, в том числе ст. 93 Земельного кодекса Украины [2] касаясь сроков заключения договора аренды земли.

В общем, анализируя содержание действующего в настоящее время Типового договора аренды земли по сравнению с начальной формой этого договора, утвержденной тринадцать лет назад, можно отметить несколько существенных изменений:

- предмет договора теперь может иметь множественный вид, что позволяет регулировать отношения по владению и пользованию одновременно несколькими земельными участками, которые являются предметом единого договора аренды;

- форма договора содержит усовершенствованную юридически корректную терминологию;

- прослеживается важное для объекта договора уточнение, от которого будет зависеть размер арендной ставки, касательно необходимости указания размера проведенной нормативной денежной оценки участков на дату заключения договора;

- модернизировано раздел договора о сроке действия, содержание которого приведено в соответствие с действующим земельным законодательством, в том числе с внесенными в феврале 2015 года и сентябре 2016 года к ст.93 Земельного кодекса Украины изменениями;

- дополнен пункт договора об исчислении размера арендной платы положениями об осуществлении исчисления размера арендной платы за земельные участки государственной или коммунальной собственности с учетом их целевого назначения и коэффициентов индексации;

- несколько видоизменено редакцию пункта договора по пересмотру размеров арендной платы, который дополнен такими положениями о случаях пересмотра размера, как: изменение предельных размеров арендной платы, определенных Налоговым кодексом, повышение цен и тарифов, изменения коэффициентов индексации, определенных законодательством; изменение нормативной денежной оценки земельного участка (земельных участков) государственной и коммунальной собственности;

- на сегодня, Постановлением КМУ за № 843 от 23.11.2016 года исключено существующей ранее раздел «Условия и сроки передачи земельного участка в аренду», в котором отмечалось о наличии / отсут-

ствии разработанного проекта отвода земельного участка при передаче земельного участка в аренду (в случае необходимости - указывалось основание разработки проекта отвода участка);

- заключительные положения Типового договора аренды не содержат перечень документов, которые были установлены в 2004 году как неотъемлемая часть договора;

- из Типового договора исключено положение о необходимости проведения государственной регистрации договора аренды земельного участка, что обосновывается изменениями в законодательстве касательно отмены обязательства на сегодняшний день в обязательной регистрации договора. При этом, следует отметить, что в Украине существует обязанность осуществления государственной регистрации вещного права на объект недвижимости (в том числе и аренды земельного участка). Соответственно, договор уже требует заключения только в двух экземплярах, вместо ранее необходимых трех. [5, с. 169-170].

Таким образом, форма действующего по состоянию на 2017 год Типового договора аренды земли является усовершенствованной, несколько упрощенной и законодательно соответствующей. Однако, содержание Типового договора, на наш взгляд, нуждается в усовершенствовании.

Так, например, требует наполнения содержание Типового договора аренды земли, акцентировав при этом внимание на указание конкретной цели использования земельного участка арендатором.

Также, необходимым должно быть усовершенствование содержания Типового договора, который, в отличие от первоначальной редакции Заключительных положений Типового договора, не содержит перечня документов, которые были ранее неотъемлемой частью договора. В результате исследования отмечается отсутствие возможных и необходимых приложений, которые, на наш взгляд, необходимы для урегулирования отношений владения и пользования земельными участками и могли бы служить детализацией правомерности передачи прав на пользование земельным участком. Это позволило бы избежать в том числе и двойной регистрации вещного права, а также было бы основой доказательной базы при решении земельных споров, включая их решения в судебном порядке.

К сожалению, сегодня в Украине является распространенной практика обращения арендодателей в суд с исками к арендаторам о признании договоров аренды земельных участков недействительными на основании отсутствия в договорах одной (или нескольких) из существенных условий договора, предусмотренных ч. 1 ст. 15 Закона № 161-ХІV [12, с. 33]. Поэтому, уместно было бы внести изменения в Типовой договор, которые устанавливали бы необходимость привнесения в качестве приложений таких документов, как

фотография земельного участка на момент заключения договора аренды (с обзором всех границ земельного участка и поверхностного слоя), сведения о предыдущих землепользователях и землевладельцах; и, как вариант, распечатку предмета договора с Публичной кадастровой карты.

Кроме того, особое внимание следует уделить аренде земель сельскохозяйственного назначения. Учитывая тот факт, что для использования земель сельскохозяйственного назначения необходимо выполнение дополнительных обязательств от сторон договора аренды, - то необходимо обеспечить договор условиями об обязанности ознакомления с порядком севооборотов. Более того, существующее значение земель сельскохозяйственного назначения для Украины и ответственность сторон землепользования при их использовании, дают повод задуматься и о возможности размещения в приложениях с заключенным договором документов, подтверждающих стаж работы в сельскохозяйственной сфере, или наличие аграрного образования (по примеру модели предоставления земель лицам, которые намерены заниматься фермерским хозяйством согласно земельного законодательства). Такие дополнения и приложения послужат действенными средствами для особенного контроля за рациональным использованием земель. Кроме того, данные предложения обеспечат "совершенствование нормативно-правовой базы по вопросам аграрного землепользования и формирования рыночных основ оборота сельскохозяйственных земель" [7].

Выводы. Таким образом, следует отметить, что с развитием договорных отношений, все шире прослеживается применение типового договора в различных сферах и отраслях права. Почти каждый год в условиях независимости страны законодатель воплощает существенные условия договора путем формирования новых форм Типового договора. В общем, типовой договор, будучи специфическим видом правовых актов, направлен на регулирование отношений между субъектами сделки на основе императивного содержания конкретно определенными существенными условиями договора. Учитывая значение такого объекта недвижимости, как земельный участок, в Украине существует стремительная актуализация регулирования именно арендных правоотношений земельных участков, что имеет свое отражение в реформировании Типового договора аренды земли. Поэтому, проведя детальный анализ содержания и формы Типового договора аренды земли, установлено, что Типовой договор, утвержденный Постановлением КМУ 13 лет назад, за время своего существования был обновлен путем внесения необходимых изменений, однако осознание значения для государства предмета данного договора аренды побуждает к дополнительному урегулированию определенных вопросов путем вышеупомянутых путей их решения.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гриняк А. Типові та примірні договори як джерела правового регулювання підрядних договірних відносин [Е. ресурс] / А. Гриняк // Юридична Україна. - 2012. - № 7. - С. 43-46. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/urykr_2012_7_10
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III-ВР. - (Законодавство України). [Е. ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. Т. I / за відповід. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. - К. : Юрінком Інтер, 2005. - 832 с.
4. Нежевело В.В. Актуалізація застосування форми Типового договору при вчиненні правочинів / В. В. Нежевело

- //Актуальні проблеми правової науки і державотворення в Україні в контексті правової інтеграції: Матеріали X Міжнародної наук.-практ. конференції (20-21 травня 2017 року, м.Суми) / Сумська філія Харківського національного університету внутрішніх справ. – Суми: Видавничий дім «Ельдорадо», 2017. – С.54-56.
5. Нежевело В.В. Загальний аналіз змісту Типового договору оренди земельних ділянок за 2004-2016 роки / В.В. Нежевело // Актуальні питання вітчизняної юридичної науки: матеріали Четвертої Всеукраїнської наук.-практ. конференції, м. Суми, 13-14 квітня 2017 р. – Суми, 2017. – С. 168-171.
6. Олюха В.Г. Цивільно-правовий договір: поняття, функції та система: дис. ... канд. юрид наук: спец. 12.00.03 "Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право" / В.Г. Олюха. – К., 2003. – 191 с.
7. Петрова Н.О. Актуальні проблеми формування конкурентоспроможності сільськогосподарських підприємств / Н.О. Петрова // Приватне та публічне право. - №1. – 2017. - С. 50-55.
8. Півовар Д.П. Типовий і взірцевий договори в цивільному праві / Д.П. Півовар // Порівняльно-аналітичне право. - №5. – 2015. – С. 123-125.
9. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України № 220 від 03 березня 2004 року [Е. ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>
10. Про оренду землі: Закон України № 161-XIV від 6 жовтня 1998 року [Е. ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14/page>
11. Про форму договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди): Постанова Кабінету Міністрів України № 197 від 17.03.1993 року [Е. ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/197-93-%D0%BF> – втратила чинність.
12. Романюк Я.М. До питання недійсності договору оренди землі з підстав відсутності у ньому істотної умови [Е. 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
13. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16 січня 2003 року [Е. ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page>

REFERENCES

1. Grinyak, A. Typical and exemplary contracts as a source of legal regulation of contracting contractual relationships [E. source] / A. Grinyak // Yurydychna Ukraina. - 2012. - № 7. - P. 43-46. - Access mode: http://nbuv.gov.ua/UJRN/urykr_2012_7_10
2. Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-III-VR [E. source]. - Access mode: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Scientific and Practical Commentary of the Civil Code of Ukraine: u 2 t. T. I / za vidpovid. red. O. V. Dzera (ker. avt. kol), N. S. Kuznietsova, V. V. Luts. - K. : Yurinkom Inter, 2005. – 832 p.
4. Nezhevelo, V.V. Updating the application form of the Standard contracts committed transactions / V. V. Nezhevelo // Aktualni problemy pravovoyi nauky i derzhavotvorennya v Ukraini v konteksti pravovoyi intehratsiyi: Materialy Kh Mizhnarodnoyi nauk.-prakt. konferentsiyi (20-21 travnya 2017 roku, m.Sumy) / Sumska filiya Kharkivskoho natsionalnogo universytetu vntrishnikh sprav. – Sumy: Vydavnychyy dim «Eldorado», 2017. –P. 54-56.
5. Nezhevelo, V.V. The overall analysis of the content of Standard lease land for the years 2004-2016 / V. V. Nezhevelo // Aktualni pytannya vitchyznyanoi yurydychnoyi nauky: materialy Chetvertoyi Vseukrayinskoyi nauk.-prakt. konferentsiyi, m. Sumy, 13-14 kvitnya 2017 r. – Sumy, 2017. – P. 168-171.
6. Oliukha, V.H. Civil contract: concepts, functions and system: diss. ... cand. lawyer sciences: special 12.00.03 "Civil law and civil process, family law, private international law" / V.H. Oliukha. - K., 2003 - 191 p.
7. Petrova, N.O. Actual problems of formation of competitiveness of agricultural enterprises / N.O. Petrova // Pryvatne ta publichne pravo. - №1. – 2017. - P. 50-55.
8. Pivovar, D.P. Model and model contracts in civil law / D.P. Pivovar // Porivnialno-analitychne pravo. - №5. - 2015. - P. 123-125.
9. Pro zatverdzhennia Typovoho dohovoru orendy zemli: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy № 220 vid 03 bereznia 2004 roku [E. source]. - Access mode: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>
10. Pro orendu zemli: Zakon Ukrainy № 161-XIV vid 6 zhovtnia 1998 roku [E. source]. - Access mode: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14/page>
11. Pro formu dohovoru na pravo tymchasovoho korystuvannia zemleiu (v tomu chysli na umovakh orendy: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy № 197 vid 17.03.1993 roku [E. source]. - Access mode: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/197-93-%D0%BF> - has expired.
12. Romaniuk, Ia.M. To the question of the invalidity of the land lease contract due to the lack of essential conditions in it [E. source] / Ia.M. Romaniuk, L. O. Maistrenko // Visnyk Verkhovnoho Sudu Ukrainy. - 2014. - № 3. - P. 32-41.
13. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy № 435-IV vid 16 sichnia 2003 roku [E. source]. - Access mode: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page>

The peculiarities of administration for Standard agreement of land rent in Ukraine

V. V. Nezhevelo, N. A. Petrova

Abstract. The article researches the peculiarities of administration for Standard agreement of land rent in Ukraine. The benchmark analysis of the “agreement” and “standard agreement” has been provided. It has been found that the conditions of standard agreement are essential for the parties and have the mandatory nature. The analysis of the changes made up during the last years in the Standard agreement form of land rent has been also provided. It has been found the Standard agreement of land rent has the improved, to some extend facilitated form, which is in accordance with the changes in land legislation. The problematic aspects of administration for Standard agreements of land rent have been found and the propositions for their deciding have also been introduced. The ways of improvement for fundamental norms of Standard agreement of land rent in Ukraine has been shown.

Keywords: agreement, standard agreement, land rent, fundamental norms of Standard agreement of land rent, Standard agreement of land rent.