

Київський національний торговельно-економічний університет
Кафедра міжнародного приватного, комерційного та цивільного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

**ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ
(ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

студентки 2 курсу 9 м групи
спеціальності 081 «Право»
спеціалізації

«Цивільне право та процес» _____ Цаплюк Анастасії Володимирівни

Науковий керівник

к.ю.н., доц. _____

Нескороджена Лариса Леонідівна

Гарант освітньої програми,

д.ю.н _____

Примак Володимир Дмитрович

Київ-2018

Зміст

ВСТУП	3
Розділ 1. Теоретико - правова характеристика договору найму (оренди) земельної ділянки	
1.1 Поняття та загальна характеристика договору найму (оренди) земельної ділянки	8
1.2 Земельна ділянка як об'єкт договору найму (оренди)	20
1.3 Особливості цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки	27
Розділ 2. Порядок укладення та припинення договору найму (оренди) земельної ділянки	
2.1 Укладення договору найму (оренди) земельної ділянки	32
2.2 Припинення договору найму (оренди) земельної ділянки	41
Розділ 3. Зміст договору найму (оренди) земельної ділянки	
3.1 Істотні умови договору найму (оренди) земельної ділянки	55
3.2 Сторони договору найму (оренди) земельної ділянки	65
3.3 Права та обов'язки орендодавця та орендаря земельної ділянки	71
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	83
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	88

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Земля вважається одним із найцінніших об'єктів цивільного обороту України. Цей факт знаходить своє підтвердження у статті 14 Конституції України, згідно з якою земля являється основним національним багатством, Також земля перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю, яке набувається громадянами, юридичними особами та державою відповідно до законодавства є гарантованим.

Зважаючи на те, що існують певні обмеження пов'язані з обігом земель, зокрема встановлення мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, широкого поширення набули відносини оренди землі. Оренда землі є одним із різновидів права землекористування, яка є найбільш ефективною формою використання земель в умовах ринкової економіки. Прийняття спеціального Закону України «Про оренду землі» підкреслює особливе значення орендних відносин, адже прийняття подібних законів є нехарактерним для більшості як європейських, так і постсоціалістичних країн.

На сьогодні договір найму (оренди) земельної ділянки є найпоширенішою підставою виникнення зобов'язання, пов'язаного з передачею земельних ділянок у користування, про таке свідчить здійснений аналіз правозастосовної практики. Загалом, під поняттям оренда землі розуміють засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, яка необхідна орендареві з метою здійснення підприємницької або інших видів діяльності.

Регулювання відносин, які виникають у зв'язку з орендою землі здійснюється низкою нормативно-правових актів, основу яких складають Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України та спеціально прийнятий Закон України «Про оренду землі».

Однак, незважаючи на регулювання таких відносин як кодифікованими актами, так і спеціальним законом залишаються неврегульованими низка істотних питань, які стосуються порядку укладання, виконання, а також припинення договору оренди землі. При прийнятті нормативно-правових актів, якими регулюється порядок передачі в оренду земельних ділянок відсутній належний системний підхід, що тягне за собою наявність колізій при регулюванні одних і тих самих правовідносин. Отже, існує потреба в здійсненні науково-теоретичного дослідження проблем договору оренди земельної ділянки, з точки зору забезпечення прав на інтересів сторін такого договору та ефективного використання землі як об'єкта цивільних правовідносин.

Дослідженням правової природи договору найму (оренди) земельної ділянки займалися низка науковців, таких як: А. Г. Брунь, М. І. Брагінський, В.В. Вилегжаніна, В. В. Вітрянський, Р.М. Гнідан, О. В. Дзера, Н. В. Ільків, І.Р. Калаур, В. М. Коссак, В. В. Луць, Р. А. Майданик, Є. О. Мічурин, О.В. Назаренко, О. О. Погрібний, В. Я. Романів, І. В. Спасибо-Фатєєва та інші.

Водночас, увагу звернути слід на те, що наявні наукові дослідження присвячені переважно проблемам оренди землі як інституту земельного, екологічного, аграрного права, або ж оренда земельної ділянки розглядається через загальні положення цивільного договору як підстави виникнення, зміни чи припинення відповідних правовідносин. Однак, на сьогодні відсутні дослідження деяких проблем, які виникають при визначенні правової природи та змісту договору найму (оренди) земельної ділянки у порядку його цивільно-правового регулювання.

Тому, з огляду на відсутність таких досліджень та наявність недосконалої конструкції інституту оренди землі визначеної законодавством, дослідження проблем, які пов'язані з цивільно-правовим регулюванням договору оренди землі як однієї з підстав виникнення орендних правовідносин є актуальним та перспективним напрямом дослідження.

Метою написання даної роботи є дослідження комплексу теоретичних та практичних проблем у сфері цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, а також напрацювання пропозицій, спрямованих на вдосконалення норм цивільного законодавства в досліджуваній сфері відносин.

Для реалізації поставленої мети автором необхідно було виконати такі **завдання**:

- сформулювати поняття та дослідити основні характеристики договору найму (оренди) земельної ділянки;
- дослідити поняття земельної ділянки як об'єкта договору найму (оренди);
- визначити особливості цивільно-правового регулювання договору оренди земельної ділянки;
- розкрити, у якому порядку здійснюється укладення договору найму (оренди) земельної ділянки;
- сформулювати поняття та визначити підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки;
- з'ясувати особливості істотних умов договору оренди земельної ділянки;
- визначити поняття сторін договору оренди земельної ділянки та їх правовий статус;
- виокремити права та обов'язки орендодавця та орендаря за договором найму (оренди) земельної ділянки, належні їм відповідно до законодавства;
- виявити недоліки у правовому регулюванні договору оренди земельної ділянки й розробити та запропонувати відповідні зміни до цивільного законодавства України.

Предметом дослідження виступає цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають на підставі укладення, виконання та припинення договору найму (оренди) земельної ділянки.

Методами дослідження стали історико-правовий, діалектичний, порівняльно-правовий, логіко-семантичний, системно-структурний, метод тлумачення (буквального, логічного, системного), формально-догматичний методи та інші методи.

Історико-правовий метод використовувався для визначення особливостей правового регулювання договору оренди земельної ділянки на окремих історичних етапах його становлення (підрозділ 1.1); за допомогою діалектичного методу пізнання сформульовувались поняття договору як явища загалом та договору оренди земельної ділянки зокрема (підрозділи 1.1, 1.3); порівняльно-правовий, метод який використовувався при зіставленні наявних позицій науковців з нормами цивільного та земельного законодавства (підрозділ 1.2); логіко-семантичний метод застосовувався для виявлення загальних та особливих аспектів цивільно-правовому регулювання договору оренди землі у вітчизняному цивільному законодавстві, а також при здійсненні порівняння поглядів науковців з визначених проблем (підрозділи 2.1-2.2, 3.1); системно-структурний метод дав можливість визначи, яке місце й роль належить договору оренди земельної ділянки поміж іншими цивільно-правовими договорами, які пов'язані із використанням землі (підрозділи 1.3, 3.1); метод тлумачення (буквального, логічного, системного), яким користувалися під час аналізу норм актів цивільного та земельного законодавства та практики їх застосування (підрозділи 2.1-2.2); формально-догматичний метод використовувався при тлумаченні окремих понять, термінів (підрозділ 1.1, 2.2, 3.1); метод прогнозування використовувався при виявленні шляхів удосконалення нормативно-правового регулювання договору оренди земельної ділянки (підрозділи 2.1-2.2, 3.1).

Наукова новизна дослідження полягає у комплексному науковому дослідженні цивільно-правового регулювання договору найму (оренди)

земельної ділянки, в результаті якого сформульовано низку нових положень, висновків і пропозицій, які мають важливе значення для розвитку юридичної науки і практики. Зокрема доведено, що предметом договору найму (оренди) земельної ділянки є передання земельної ділянки у володіння та користування наймачу, а сама земельна ділянка є об'єктом відповідного договору. Також було встановлено, що договір оренди земельної ділянки слід вважати укладеним з моменту підписання цього договору, а набирає чинності даний договір з моменту реєстрації права оренди землі. Окремі положення випускної кваліфікаційної роботи викладено у статті «Земельна ділянка як об'єкт договору найму (оренди)», що опубліковано у збірнику наукових статей «Правове забезпечення підприємницької діяльності». – Київ. нац. торг.екон. ут.-т, – 2018.

Практичне значення одержаних результатів. Ті положення та практичні рекомендації, які сформульовані в роботі можуть бути застосовані:

- при науково-теоретичних дослідженнях договору найму (оренди) земельної ділянки та дослідження орендних відносин загалом;
- для удосконалення норм цивільного законодавства України, які регулюють відносини оренди землі;
- у правозастосовній діяльності, а саме при розгляді судами цивільних справ, які виникають із договірних відносин оренди земельної ділянки;
- під час навчання студентів вищих навчальних закладів, під час підготовки підручників, навчальних посібників і методичних рекомендацій.

Структура випускної кваліфікаційної роботи обумовлена метою і предметом дослідження та авторським підходом до розгляду обраної теми. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, які включають в себе вісім підрозділів, висновків та пропозицій та списку використаних джерел. Повний обсяг роботи становить 99 сторінок, із яких основна частина роботи займає 84 сторінки. Список використаних джерел складається зі 112 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

1.1 Поняття та загальна характеристика договору найму (оренди) земельної ділянки

Договір найму є одним із найпоширеніших зобов'язань з передачі майна у користування. В даний час широко поширений ринковий оборот різних об'єктів нерухомості. Однією з можливих підстав користування земельною ділянкою як об'єктом нерухомості є договір оренди. Договір найму є одним із найпоширеніших зобов'язань з передачі майна у користування. Договір оренди широко використовується в різних видах економічної діяльності, зокрема в підприємницькій. Варто зазначити, що однією з його головних цілей є те, що він сприяє задоволенню потреб осіб, у яких може виникнути необхідність у тимчасовому користуванні чужими речами, і одночасно у власників речей, які не використовуються в певний час, можливість отримувати дохід у вигляді орендної плати. Господарська мета договору оренди є традиційною і це є поясненням його давньої юридичної історії у всіх системах права світу.

Про зародження оренди ще до нашої ери свідчить Кодекс Хамурапі (18 ст. до н. е.), в якому чітко регламентувались орендні відносини в Давньому Вавилоні, визначались умови оренди землі, яка була короткостроковою, та форми оплати: натуральна або грошова [74, с. 55].

Водночас, еволюція оренди землі бере свій початок ще з часів римського права. Так, в Аграрному законі, який датується 111 р. до н. е. багаті наймачі мали право брати в оренду великі площі землі, за які повинні були сплачувати доволі велику орендну плату, і повинні були вносити її своєчасно. Особливого значення даний інститут набув як одна з форм спадкової оренди, яка має назву емфітевзис. Емфітевзис - в праві

Стародавнього Риму і законодавстві деяких держав – визначається як особливий вид довгострокового користування чужою землею, який може бути переданий у спадок. Його можна по праву віднести до числа найбільш давніх правових конструкцій. До змісту емфітевзису відносять: 1) право користуватися земельною ділянкою (включаючи право на зміну (однак без погіршення) характеру ділянки); 2) право на збирання врожаїв (плодів) із земельної ділянки; 3) право особи на заклад емфітевзису, а також право на відчуження і передачу його у спадок. Емфітевзис вважався вічною орендою, яка давала право користування чужою землею і плодами, що захищається спеціальним позовом. Можна виділити наступні ознаки емфітевзису. По-перше, це його речово-правовий характер. По-друге, емфітевзис - це право користування чужим майном. По-третє, це право користування за орендну плату.

Від звичайної строкової оренди емфітевзис відрізнявся насамперед тим, що з ним виникало право на чужу річ, оскільки достатньо було сплати щорічного внеску (вектигалья), щоб наймач чи його спадкоємці зберігали за собою право на землю. Друга відмінність полягала у наділенні орендаря правом закладу і, навіть, відчуження емфітевзису – повністю чи частково, при дотриманні головної умови – «щоб не постраждали інтереси власника». Але, незважаючи на ці відмінності, можна з упевненістю стверджувати, що початок орендних земельних відносин закладений саме емфітевзисом. Причому здебільшого він стосувався земель сільськогосподарського призначення [68, с. 39–40]

Римське право розглядало три різних види найму: найм речей, найм послуг; найм робіт. Договір оренди народився з першого різновиду римського договору найму - найму речей.

Таким чином, прототипом сучасного договору найму (оренди) в римському праві був договір найму речей, під яким розумівся такий договір, за яким одна сторона (наймодавець, locator) зобов'язувався надати іншій стороні (наймачу, conductor) одну або кілька визначених речей для

тимчасового користування, а інша сторона зобов'язувалася сплачувати за користування цими речами певну винагороду (*merces, pensio*) і по закінченні користування повернути речі у схоронності. Об'єктом могли бути будь-які рухомі або нерухомі речі, в тому числі тварини і раби. Єдиною вимогою було те, що рухомі речі мали бути неспоживчими, оскільки в протилежному випадку був би не виконуваним обов'язок наймача повернути по закінченню найму ту саму річ, яку він отримав за договором [72, с. 47].

Досвід римських юристів у сфері оренди сприяв формуванню і сучасного законодавства держав в цій сфері.

Варто зазначити, що в Україні процес формування та становлення інституту найму (оренди) земельної ділянки здійснювався в кілька етапів. Перший етап (IX ст. – XIII ст.) слід віднести ще до часів Київської Русі. Для даного періоду характерним є виникнення перших норм, які регулювали б відносини з укладання договору найму (оренди) земельної ділянки. Такий договір у той період укладався, як правило, у формі натуральної ренти. Другий етап (XIII ст. – XVI ст.) тривав у литовсько-польську добу та за часів Запорізької Січі. Тут особливістю стало те, що почали з'являтися правові норми, що регулювали право на оренду не тільки земельних ділянок, а і об'єктів, які на них розташовувались, наприклад, будинків, споруд, водойм. Третій етап (XVI ст. – початок XX ст.) відноситься до часів, за яких Україна перебувала у складі Російської імперії. Даний період характеризувався тим, що був чітко регламентований вичерпний перелік орендодавців землі, ними були поміщики, селянські громади, держава та монастирі. Орендарями ж земель були в переважній більшості селяни, які виступали одноособово або ж як громада селян. Четвертий етап (початок XX ст. – 1991 р.) характеризується становленням цивільного законодавства у період УРСР. Особливістю даного періоду є спочатку скасування права приватної власності на землю, що відповідно мало собою наслідком заборону оренди землі, а згодом перехід до законодавчої регламентації договору оренди та порядку його укладання. І останній, п'ятий етап (1991 р. – до сьогодні) характеризується становленням і

розвитком цивільного законодавства України. Даний період ознаменувався тим, що було прийнято низку спеціальних і кодифікованих нормативно-правових актів, які регулюють інститут договору найму (оренди) землі як однієї із підстав виникнення певних правовідносин.

Таким чином, перебудова економічних відносин, яка почалася ще в радянський період, і здійснення аграрно-земельної реформи у незалежній Україні відновили орендне землекористування і надали йому нового правового змісту [43, с. 38–40].

На сучасному етапі земельної реформи в Україні характерним є швидкий розвиток земельно-орендних відносин. Він обумовлений тим, що оренда є досить доступною, у порівнянні з набуттям права власності, зокрема на це впливає мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Орендні земельні відносини, на сьогодні врегульовуються загальними нормами, які закріплені у таких кодифікованих актах як Цивільний кодекс України (далі -ЦК України) та Земельний кодекс України (далі -ЗК України). До спеціальних актів, які регулюють такі відносини належить: Закон України «Про оренду землі» [18], в якому Зазначені особливості оренди земельних ділянок; Закон України «Про кооперацію»[16]; Закон України «Про сільськогосподарську кооперацію»[22]; Закон України «Про господарські товариства»[10]; Закон України «Про колективне сільськогосподарське підприємство»[15]; Законом України «Про особисте селянське господарство»[19]; Закон України «Про охорону земель»[20]; Закон України «Про оренду державного та комунального майна» [17]. Зазначені Закони України містять в собі певні норми, які регулюють певні аспекти орендних земельних відносин та укладення договорів найму (оренди) земельних ділянок. Також, регламентують догоі відносини з оренди землі положення підзаконних нормативних актів. Зокрема, ними є : Постанова Кабінету міністрів України (далі КМ України) від 24.01.2000 р. № 119 «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)»

[27], Постанова КМ України від 03.03.2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» [29] та Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 р. № 5 «Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)»[31].

Стосовно правової природи договору найму (оренди) земельної ділянки досі тривають дискусії серед науковців земельного та цивільного права. Думки вчених правників з цього приводу розділилися у двох напрямках.

Так, низка авторів (Ю. Г. Басін, А. Г. Брунь, В. С. Мартем'янов) стверджують, що договір оренди землі є цивільно-правовим договором, зокрема різновидом договору майнового найму, і обґрунтовують це тим, що законом дозволено короткострокове користування природними ресурсами, що є характерним для майнового найму. Автори іншої групи (Ц. В. Бичкова, Н. В. Ільницька, Ф. М. Раянов, Н. І. Титова, М. В. Шульга) наголошують, що договір оренди земельної ділянки має земельно-правову природу, яка зумовлена специфікою його предмета – земельної ділянки, що виступає важливою складовою екосистеми, невід'ємною частиною навколишнього середовища і не є майном в його цивільно-правовому розумінні за своєю природою [104, с. 394].

Однак, не можемо погодитись з вище названою думкою стосовно того, що за екологічною складовою варто відносити договір оренди виключно до предмету земельного права, зважаючи на такі аргументи. Збереження навколишнього природного середовища відіграє важливу роль ще й при укладенні таких договорів, як договір оренди промислового підприємства як єдиного майнового комплексу та договору концесії. Однак це не виступає однією з підстав, для того щоб відносити дані договори до предмету екологічного права. Ми не заперечуємо, що важливим є врахування екологічної складової при використанні землі, проте вважаємо, що це не є головним при віднесенні до галузі права, яка має пріоритет при використанні для даних відносин. Беручи до уваги думки науковців щодо правової природи договору оренди земельної ділянки та власні погляди, ми

дотримуємося позиції, що даний договір є цивільно-правовим ще й тому, що укладається на таких основоположних принципах цивільного законодавства як диспозитивність та юридична рівність сторін. Зважаючи на це, вважаємо, що підтвердженням цивільно-правової природи договору найму (оренди) земельної ділянки є використання законодавцем саме диспозитивного правового методу при регулюванні земельних орендних відносин.

Визначивши правову природу договору оренди земельної ділянки варто перейти до безпосередньо юридичної характеристики поняття такого договору.

Аналізуючи більшість договорів оренди (найму), які закріплені ЦК України законодавцем використовується таке формулювання: «зобов'язується передати майно в користування», яке взяте за основу в поняттях більшості договорів, відповідно до яких майно передається в користування. У визначенні поняття оренди і відповідно договору оренди земельної ділянки використовується таке формулювання як «володіння і користування».

У відповідності з ч. 1 ст. 792 ЦК України за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату.

Також законодавче визначення поняття договору найму (оренди) земельної ділянки зазначається у ст. 13 Закону України «Про оренду землі», відповідно до якої за договором оренди землі орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Також схожі визначення поняття договору оренди землі наводять вчені правники у науковій доктрині.

Наприклад, Н. В. Ільницька зазначає, що договір оренди землі – це окрема форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу, що

оформляється нотаріально посвідченим договором, власником (громадянином чи юридичною особою, державою) земельної ділянки у тимчасове строкове володіння та користування орендаря за плату для здійснення підприємницької чи іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції і доходів [70, с. 61].

На думку, К. М. Тоцької за договором оренди земельної ділянки орендодавець (власник) передає предмет договору оренди – земельну ділянку – орендареві і наділяє останнього статусом титульного володільця, при цьому орендодавець зберігає за собою право володіння об'єктом оренди, але, передаючи предмет договору оренди, орендодавець позбавляється на певний час фактичного володіння земельною ділянкою та протягом певного строку власник земельної ділянки не набуває у володіння своє майно [100, с. 152].

Також свою думку з цього приводу висловлює М.В. Шульга, який зазначає, що договір оренди земельної ділянки - це юридично оформлена у встановленому законом порядку двостороння угода, за якою орендодавець передає орендареві земельну ділянку у тимчасове платне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки і спрямовані на забезпечення відповідного виду діяльності за умови раціональності землекористування і охорони земель як з боку орендаря, так і з боку держави, та на інших погоджених умовах [63, с. 138].

Слід також зазначити, що така обставина як можливість відчуження права оренди є досить важливою і має бути врахована при визначенні поняття договору оренди землі. Адже, внаслідок такого відчуження у зобов'язанні відбуватиметься фактична зміна однієї із сторін. Тому можна зробити висновок, що існуюче визначення договору оренди речі, як такого за яким річ може передаватися на невизначений строк є недостатньо розкриваючим суть даного договору. Ще варто відмітити, що договір оренди землі є таким, відповідно до якого існує заборона щодо зміни орендарем цільового призначення земельної ділянки, орендованої ним. Ця обставина

відрізняє даний договір від інших, зокрема, якщо брати до уваги договір оренди транспортного засобу, то орендар має право змінювати стан речі, переданої йому в оренду, однак при цьому має бути згода орендодавця.

Зазначений договір є двостороннім, оскільки кожна із сторін цього договору (наймодавець та наймач, які в земельному законодавстві та в Законі України «Про оренду землі» названі як орендодавець та орендар) має взаємні права та відповідні обов'язки перед іншою стороною [55, с.98]

Підсумовуючи викладене вище, можна сказати, що договором оренди земельної ділянки є двосторонній договір, відповідно до якого власник або уповноважена ним особа зобов'язується передати земельну ділянку в строкове володіння та користування за плату, з можливістю відчужити орендарем право користування такою земельною ділянкою, однак не змінюючи її цільового призначення.

Серед ознак договору оренди земельної ділянки, варто виділити такі:

1) Двосторонність договору – кожна із сторін має відповідні права і обов'язки щодо іншої.

2) Строковість договору – стаття 19 Закону України «Про оренду землі» зазначає, що строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

3) Оплатність договору – полягає у матеріальному задоволенні кожної із сторін договору: з одного боку у вигляді орендної плати, з іншого у вигляді права користування та володіння орендованою земельною ділянкою. Також орендна плата є істотною умовою договору.

4) Консенсуальність договору. Варто зазначити, що консенсуальними є договори, які вважаються укладеними з моменту досягнення згоди між сторонами зі всіх істотних умов у формі, визначеній законом за законом. Так як, договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально, відповідно від цього залежить коли вважати договір укладеним. Згідно з ч. 2 ст. 207 ЦК України правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він

підписаний його стороною (сторонами). У даному випадку договір вважатиметься укладеним з того моменту, коли сторони його підписали. У випадку ж нотаріального посвідчення, відповідно до ч.4 ст.209 ЦК України за домовленістю сторін договір може бути нотаріально посвідчений, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

5) Форма договору – договір має бути укладений письмово та за виявленням бажання сторін може бути нотаріально засвідчений.

Перелічені ознаки варто віднести до загальних юридичних ознак договору оренди земельної ділянки, та виділити ще й спеціальні ознаки, якими є:

1) Предмет договору – земельна ділянка, якою відповідно до ст. 79 ЗК України є частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

2) За договором оренди земельної ділянки мають бути задоволені лише ті потреби орендаря, які є відповідними до цільового призначення земельної ділянки, яка орендується.

3) Характер правового регулювання є міжгалузевим, адже застосовуються норм цивільного, земельного, а також в окремих випадках податкового законодавства.

4) Права оренди земельної ділянки можуть підлягати відчуженню.

5) Має бути дотримана процедура державної реєстрації права оренди земельної ділянки.

Характеризуючи договір найму (оренди) земельної ділянки також варто зупинитися на понятті сторін даного договору.

Сторонами договору оренди земельної ділянки є наймодавець (орендодавець) та наймач (орендар). Відповідно до ч.8 ст.93 ЗК України орендодавцями земельних ділянок можуть виступати їх власники або уповноважені ними особи. У ч.1 ст.4 Закону України «Про оренду землі» міститься майже аналогічне положення, відповідно до якого орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких

перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи [52]. З огляду на сказане, в науковій літературі зазначається, що редакційного уточнення потребує ч. 4 ст. 124 ЗК України, у якій замовчується про можливість уповноважених осіб бути орендодавцями земельних ділянок, адже, відповідно до цієї норми, передання в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між її власником і орендарем [71, с. 88].

Як орендарі земельних ділянок можуть виступати, як юридичні, так і фізичні особи, у яких є право володіння і користування земельною ділянкою, на підставі укладеного договору оренди землі.

Що ж стосується обмежень суб'єктного складу орендарів та орендодавців, законодавець таких не встановлює. Існує лише така умова, що земельна ділянка повинна перебувати на праві власності у таких осіб або на праві користування та володіння.

Також, аналізуючи договір найму (оренди) земельної ділянки варто звернути увагу і на його види. Зокрема, науковці називають таку класифікацію:

1) згідно зі специфікою правового статусу договірних сторін виділяють такі: договори оренди землі, укладені між юридичними особами, фізичними особами, фізичною та юридичною особою, органом державної влади та фізичною (юридичною) особою, органом місцевого самоврядування та фізичною (юридичною) особою;

2) згідно з правовим режимом предмета договору можуть укладатися договори оренди земельних ділянок, які перебувають у приватній, державній та комунальній власності;

3) згідно з категоріями земель виокремлюють такі договори: договір оренди земель сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення; природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-

культурного призначення, водного фонду, лісогосподарського призначення, енергетики, промисловості, транспорту та іншого призначення;

4) за своєю формою договір оренди землі може підлягати нотаріальному посвідченню або ж не мати такого посвідчення, адже у відповідності до положень ст.14 Закону України «Про оренду землі» такий договір може підлягати нотаріальному посвідченню, у разі висловлення однією із сторін такого бажання;

5) поділ на види в залежності від мети використання земельної ділянки, яка орендується: договори оренди земельної ділянки для забезпечення своїх особистих потреб орендарем та для провадження ним підприємницької діяльності.

Не менш важливим, під час дослідження поняття договору найму (оренди) земельної ділянки є його відмежування від інших суміжних правових конструкцій. Наприклад, від договору оренди земельного паю, договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та договору суперфіцію.

Договір оренди земельної частки (паю) - це угода сторін, що передбачає переуступку права використання земельної частки (паю) іншій особі на умовах платності, зворотності, строковості з метою формування і використання єдиного земельного масиву для задоволення інтересів орендодавця і орендаря [47, с.197]. Договір оренди земельного паю підлягає реєстрації, яка здійснюється на підставі Постанови Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 №119 «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» [27]. Відповідно до даної Постанови реєстрація договорів оренди проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю). Також договір оренди реєструється у Книзі записів реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв).

Таким чином, відмінність договору оренди земельної ділянки від договору оренди земельного паю полягає в наступному:

- 1) предметом договору оренди земельної ділянки є певний конкретизований об'єкт - нерухома річ, а предметом договору оренди паю є майнове право – право на земельну частку;
- 2) земельна ділянка має чіткі межі, місце розташування, кадастровий номер, які не притаманні земельному паю;
- 3) відмінний порядок реєстрації договору: договір оренди земельного паю підлягає державній реєстрації на відміну від договору оренди земельної ділянки;
- 4) право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації, а право оренди паю не реєструється [58].

Що стосується відмежування договору оренди землі від договору суперфіцію, то для прикладу можна навести одну з судових справ. Відповідно до матеріалів справи було подано позов виконавчим комітетом Донецької міської ради (позивач) до ТОВ «А» (відповідач) щодо розірвання укладеного між ними договору оренди земельної ділянки та зобов'язання відповідача звільнити земельну ділянку. У своєму позові позивач стверджував, що між ним та відповідачем був укладений договір оренди земельної ділянки з метою побудови адміністративної будівлі, тому, він вважав, що до відносин, які виникли з такого договору, мають бути застосовувані норми, якими врегульовані орендні відносини. В свою чергу ТОВ «А» вказувало на те, що до відносин між ними мають бути застосовані норми, які визначають право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Господарський суд Донецької області прийняв рішення, яким задовільнив позов та розірвав договір оренди земельної ділянки. Такої ж позиції дотримався Донецький апеляційний господарський суд своєю постановою.

Однак Вищий господарський суд України (далі – ВГСУ) прийняв рішення про скасування постанови Донецького апеляційного господарського суду та передачу справу до суду першої інстанції для повторного розгляду. До того ж ВГСУ зазначив, що до таких відносин мають бути застосовані

норми, якими регулюється право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), відповідно такими нормами є стаття 1021 ЗК та глава 34 ЦК України.

В свою чергу рішенням ВСУ було відмінено постанову ВГСУ, а от постанову Донецького апеляційного господарського суду та рішення Господарського суду Донецької області залишено в силі. Також зазначено, що між виконавчим комітетом Донецької міської ради та ТОВ «А» був наявний факт виникнення саме орендних правовідносини. Також наголошено, що правовою підставою для розірвання договору було невідповідне використання земельної ділянки (не за її цільовим призначенням), а не невикористання земельної ділянки для забудови впродовж трьох років підряд [32].

Таким чином, як бачимо, на практиці буває складно чітко відмежувати договір оренди землі від договору суперфіцію.

1.2 Земельна ділянка як об'єкт договору найму (оренди)

Як зазначено в ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Одним із різновидів права землекористування і одним з найважливіших правових засобів використання землі виступає оренда землі.

Як зазначає Н.І. Титова, земля як об'єкт правової регламентації виконує різні функції: а) політичну, визначаючи територіальні межі суверенності державної влади та створюючи основу економічної незалежності держави; б) економічну, забезпечуючи базу для господарської діяльності; в) соціальну - як місце і умови для життя людини; г) екологічну - як об'єктивний фактор безпечного для здоров'я людини існування. Виконання усіх цих функцій забезпечується різними галузями права: конституційного, адміністративного,

цивільного, екологічного, земельного, аграрного. При цьому не слід ігнорувати істотні особливості земель як природного об'єкта і як об'єкта правової регламентації, взяті в їх поєднанні, що і покликано забезпечити лише земельне право [99].

Запровадження мораторію на відчуження земель сільськогосподарського характеру, а також його затяжний характер зумовило виокремлення оренди як однієї з найважливіших правових форм обігу земельних ділянок. Інститут права оренди земельних ділянок став важливим інструментом для забезпечення обігу на ринку земельних ділянок. Основне місце в регулюванні земельних орендних відносин займають договори найму (оренди) земельних ділянок, за допомогою укладення яких сторони можуть закріпити такі умови, які були б взаємовигідні для обох сторін.

Однією з основних складових укладення договору найму (оренди) є досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору, адже відсутність хоча б однієї з них є підставою для відмови в державній реєстрації договору, а також для визнання його недійсним. Однією з істотних умов договору найму (оренди) є його об'єкт, під яким, власне, і розуміється земельна ділянка.

Однією з найважливіших функцій оренди земель є формування відповідних умов, які сприяли б раціональному використанню громадянами земельних ділянок. Основоположний документ, який укладається для того, щоб врегульовувати ті відносини, які виникають або можуть виникнути між сторонами (орендодавцем та орендарем) землі виступає договір оренди земельної ділянки. Дивлячись на специфічність відносин, які виникають з права оренди, та на особливості, якими наділений об'єкт таких відносин, договори відіграють головну роль у врегулюванні земельних відносин з оренди.

Згідно із ч.1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі», однією з істотних умов договору оренди земельної ділянки є об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки).

До об'єктів оренди належать: земельні ділянки, які перебувають у власності громадян України або юридичних осіб; земельні ділянки, власниками яких є держава та територіальні громади; земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості).

Здійснивши аналіз наукових досліджень, які стосуються поняття землі як об'єкта правовідносин, варто відмітити, що існує така тенденція, що поняття землі як об'єкта правовідносин поступово звужується. Якщо брати до уваги вчення римських юристів, то вони зазначали, що право на землю поширювалося на глибину під поверхнею земельної ділянки та на всю висоту, що є над нею. Що ж стосується сучасної світової правової практики, то відбувається звуження поняття землі та створення законодавства, яке конкретно врегульовує питання використання природних ресурсів, які, так би мовити, є «відділеними» від землі. Однак, не варто стверджувати, що тенденція до звуження поняття землі як об'єкта правовідносин є загальною у всіх правових системах світу. Наприклад, у законодавстві США поняття землі використовується у широкому розумінні, яке крім власне землі, включає також й надра (за винятком копалин, які мають стратегічне значення), які розташовуються на земельній ділянці, лісові, водні та інші природні ресурси. По суті, таке спрямування до звуження поняття землі як об'єкта земельних прав, найбільше проявилось у законодавстві України та країнах колишнього СРСР, так як була здійснена галузева диференціація правового регулювання природо ресурсних суспільних відносин, внаслідок чого були сформовані самостійні галузі права – водне, лісове, земельне та гірниче [79, с. 8]

Отже, можна визначити, що земля, виступаючи об'єктом правовідносин є частиною земної поверхні, яка абстрагована від інших природних ресурсів, які можуть бути розміщені на ній.

Саме такий підхід сприйнятий вітчизняним законодавцем та відображений у чинному Земельному кодексі України. Згідно з ч. 1 ст. 79 Кодексу, земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими

межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Як бачимо, у даній частині цієї статті законодавець не називає в якості її складових частин ні природні ресурси (ліси, води, надра), ні будівлі і споруди, що можуть бути розташовані на земельній ділянці. По суті, Кодекс розглядає земельну ділянку лише як площину фіксованого розміру та з визначеним місцем розташування [83].

Такого ж підходу дотримується і значна частина науковців, наприклад, на думку М.В. Шульги, земельна ділянка – це частина земної кори, яка є основою ландшафту, що має конкретно зафіксовані площу, межі й місце розташування, а також має певний якісний стан і властивий їй правовий статус.

Таке ж визначення поняття земельної ділянки пропонується такими науковцями, як В.В. Носік [89, с. 188], К.П. Пейчев [91, с. 13], Н.В. Ільків [68, с. 11] та інші.

Із визначення, яке закріплене у ч.1 ст. 79 Земельного кодексу, можна виділити основні ознаки земельної ділянки. Отже, земельна ділянка є:

- а) частиною земної поверхні, яка не вміщує в собі інші природні ресурси та будь-які будівлі та споруди, які можуть на ній розташовуватись;;
- б) частиною поверхні землі, яка має встановлені межі та є відмежованою від решти поверхні землі;
- в) частиною поверхні землі, яка розташована на певному місці;
- г) частиною поверхні землі з визначеними щодо неї правами.

Виходячи із законодавчо закріпленого визначення земельної ділянки та проаналізованих вище трактувань, можна запропонувати такий зміст: «Земельна ділянка являє собою частину поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами, на конкретній місцевості, з певними встановленими площею, межами, місцем розташування, цільовим призначенням, а також визначені законом або договором правами та обов'язками щодо неї».

Із цієї дефініції пропонується виділити основні ознаки земельної ділянки як об'єкта договору найму (оренди), такі як: «а) це визначена на конкретній

місцевості частина поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами; б) це частина поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами на конкретній місцевості з установленими межами; в) це частина поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами на конкретній місцевості з певним місцем розташування; г) це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина поверхні землі, що відповідає її цільовому призначенню; д) це частина поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами на конкретній місцевості, щодо якої встановлені певні права та обов'язки, які передбачені законом або договором».

У законодавчому понятті земельної ділянки сформовані ознаки, які можна поділити на: фізичні та юридичні. Фізичними ознаками є такі: земельна ділянка визначається як частина поверхні землі з наявністю меж у всьому її предметі. Враховуючи фізичні ознаки земельна ділянка, виступаючи об'єктом здійснення суб'єктивного права фізично не може бути переміщена з одного місця в інше або ж передаватися з рук у руки від однієї особи до іншої. Що ж стосується юридичних ознак, то до них належить така ознака, як наявність встановлених щодо неї прав (нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість переміщення з одного місця на інше, правовий статус та права й обов'язки особи).

Здійснити ідентифікацію об'єкта оренди можна за допомогою різних способів. В загальному досить буде зробити посилання на кадастровий номер, який присвоюють земельній ділянці. Кадастровий номер земельної ділянки – це послідовність цифр та знаків, яка є індивідуальною, неповторюваною на всій території держави, яка прикріплюється при державній реєстрації до земельної ділянки і зберігається за нею протягом всього її існування.

Кадастровий номер земельної ділянки є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі, він скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування

кадастрового номера, також скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєно іншій земельній ділянці [12].

Вимогою є необхідність вказування, якою за розміром є земельна ділянка, де вона знаходиться, тобто її місце розташування. Для визначення об'єкта оренди необхідними є наявність таких документів: план земельної ділянки (або її схема), кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та чи є встановлені земельні сервітути, а також акт, яким визначені межі земельної ділянки в натурі (на місцевості). Сукупність даних документи є однією з важливих підстав для того, щоб визнати дійсним такий договір, адже відсутність хоча б одного з них потягне за собою його недійсність. У договорі оренди землі сторони можуть передбачити вчинення певних дій, які будуть спрямовані на поліпшення стану об'єкта оренди, а також на його охорону. У випадку передбачення таких дій до договору додається угода, яка у свою чергу передбачатиме відшкодування орендарю витрат на вчинення таких дій. Також договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, які знаходяться у власності одного орендодавця (а щодо земель державної й комунальної власності – земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування) [106, с. 418].

Також необхідно зазначити, що досить важливим є закріплення ще однієї ознаки земельної ділянки, а саме її «цільове призначення». Під даним поняттям розуміється використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами у межах, які встановлюються законодавством та конкретизуються органами влади. Іншими словами, можна сказати, що цільове призначення земельної ділянки визначає конкретний спосіб її використання, який встановлюється для цієї ділянки. Наприклад, у разі належності громадянину певної присадибної земельної ділянки, щодо якої визначено, що її цільовим призначенням є будівництво та експлуатація індивідуального житлового будинку та господарських будівель, то він не

може збудувати на цій ділянці магазин, кіоск чи будь що інше. Адже, у такому випадку своїми діями він змінить її цільове призначення, що призведе до порушення ним законодавства. Документами, в яких зазначається цільове призначення є державні акти на право власності земельної ділянки та на право користування земельною ділянкою.

Також, як вказує П.Ф. Кулинич, якщо орендодавець є власником насаджень, то у договорі доцільно вичерпно зазначити юридично значимі характеристики насаджень: 1) детальний опис типу насадження (сад, виноградник, хмільник, полезахисна лісосмуга тощо); 2) рік закладення насадження та термін експлуатації (плодоношення); 3) перебування насаджень на балансі підприємства. Доцільно додавати проект закладення насаджень, акт обстеження насаджень сторонами або третьою особою [79, с.9].

Таким чином, здійснивши аналіз доктринальних та законодавчих підходів до визначення поняття «земельна ділянка», можна зробити такий висновок, що земельна ділянка являє собою частину поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами, на конкретній місцевості, з певними встановленими площею, межами, місцем розташування, цільовим призначенням, а також визначені законом або договором правами та обов'язками щодо неї. Виходячи з цієї дефініції пропонується виділити основні ознаки земельної ділянки як об'єкта договору найму (оренди). Отже, земельна ділянка:

«а) це визначена на конкретній місцевості частина поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами;

б) це частина поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами на конкретній місцевості з установленими межами;

в) це частина поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами на конкретній місцевості з певним місцем розташування;

г) це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина поверхні землі, що відповідає її цільовому призначенню;

д) це частина поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами на конкретній місцевості, щодо якої встановлені певні права та обов'язки, які передбачені законом або договором» [102, с.49].

1.3 Особливості цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки

Перш ніж перейти до безпосереднього розгляду цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, варто зазначити, що розуміється під поняттям правове регулювання.

В юридичній літературі сформувалося майже єдине розуміння правового регулювання як сукупності різноманітних форм та засобів юридичного впливу держави на поведінку учасників суспільних відносин, що здійснюються в інтересах всього суспільства або певного колективу чи особистості, з метою підпорядкувати поведінку окремих суб'єктів встановленому в суспільстві правопорядку [93, с.69]. До предмету правового регулювання відносять суспільні відносини, які є найважливішими з точки зору держави, і які підлягають та потребують такого регулювання.

Цивільно-правове регулювання здійснюється за допомогою цивільно-правового методу, під яким розуміють сукупність правових засобів і прийомів впливу на особисті немайнові та майнові відносини, які знайшли своє вираження в цивільно-правових нормах.

Як зазначалося вище, правова природа договору найму (оренди) земельної ділянки є дискусійним питанням, однак ми притримуємося думки, що даний договір має цивільно-правовий характер.

Також факт розміщення в главі 58 ЦК України про найм (оренду) положень про найм (оренду) земельної ділянки свідчить про визнання договору найму (оренди) земельної ділянки, передусім, цивільно-правовим договором, а саме різновидом договору найму (оренди) майна, тому до відносин, які виникають на підставі цього договору мають застосовуватися

загальні положення ЦК України, як щодо договорів, так і щодо договорів найму [48].

ЦК України присвятив лише одну статтю безпосередньо договору найму (оренди) земельної ділянки. У ч. 1 ст. 792 ЦК України дає поняття договору оренди земельної ділянки та вказує, що «Земельна ділянка може передаватись у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них» [7]. Друга ж частина даної статті вказує, що відносини найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом, тим самим відсилаючи нас до спеціального законодавства. Таким законом в першу чергу слід вважати Закон України «Про оренду землі» та ЗК України.

Враховуючи вищесказане, норми, які закріплені параграфом 1 главою 58 ЦК України "Загальні положення про найм (оренду)" та загальні правила, встановлені цим кодексом будуть застосовуватись у випадку якщо відносини найму (оренди) земельної ділянки не будуть врегульовані спеціальними нормами Закону України "Про оренду землі".

Отже, зважаючи на складну правову природу договору найму (оренди) земельної ділянки слід зазначити, що норми цивільного права слід застосовувати до відносин між сторонами договору оренди землі, які виникають з істотних умов, з питань передачі земельної ділянки, сплати орендної плати та припинення договору. Стосовно земельного законодавства, то його слід застосовувати щодо встановлення особливих умов використання землі, збереження її стану, встановлення особливих обов'язків щодо дотримання таких умов, а також відповідальності за їх порушення.

Щодо істотних умов договору оренди, то тут застосовуються загальні положення ст. 638 ЦК України, відповідно до якої договір буде вважатись таким, що укладений лише після досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов. Перелік же таких умов, які є істотними для договору оренди земельної ділянки наведений у Законі України «Про оренду землі» і буде проаналізований у наступному розділі.

Однак, навіть при наявності у договорі всіх істотних умов його може бути визнано недійсним. Саме у цивільно-правовому порядку регулюється порядок визнання недійсним договору оренди землі. Так, відповідно до ст. 215 ЦК України для визнання правочину недійсним підставою слугує недодержання на момент його вчинення однією із сторін або сторонами вимог, які передбачені ч. 1-3,5-6 ст. 203 ЦК України. Водночас, Верховний Суд України у своїй Постанові висуває додаткові вимоги, які ставляться до предмета оспорування. Так, Верховний Суд України висловлює таку позицію, що недійсним може бути визнаний такий договір оренди земельної ділянки, який є укладеним та чинним (нерозірваним тощо) на момент розгляду справи. Такий висновок випливає зі змісту проаналізованої постанови від 01.07.2015 р. у справі №3-195Гс15, у якій Верховний Суд України вказує про відсутність підстав для визнання недійсним на майбутнє договору оренди, оскільки останній було розірвано сторонами [35].

Наступним питанням, яке може бути врегульоване в цивільно-правовому порядку є порядок передання земельної ділянки в оренду. Стаття 17 ЗУ «Про оренду землі» передбачає, що переданим за договором оренди землі об'єкт слід вважати з моменту вчинення державної реєстрації права оренди, за винятком іншого встановленого законом. Водночас, так як договір оренди земельної ділянки є одним із різновидів договорів найму (оренди), то до нього слід застосовувати й загальні положення щодо найму, які закріплені параграфом першим Глави 58 ЦК України. Так, слід звернути увагу на ст. 766 ЦК України, яка передбачає настання правових наслідків у випадку, якщо наймачеві непередано майно за договором. Отже, як наслідок наймач вправі вимагати від наймодавця передання майна, з подальшим відшкодуванням збитків, які були завдані затримкою; або ж взагалі відмовитися від договору найму та вимагати аби наймодавець відшкодував йому завдані збитки.

Статтею 792 ЦК України врегульовано можливість передачі земельної ділянки в оренду разом із розташованими на ній насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, або ж здійснити передачу без них. До того ж слід

зауважити, що передача землі з розташованими на ній вище переліченими об'єктами можлива у тому випадку, якщо такі об'єкти знаходяться у власності орендодавця.

Також щодо передачі об'єкта договору оренди землі дійсними будуть положення ст. 769 ЦК України, за якими факт передання речі у найм не є підставою для припинення на неї прав третіх осіб, в тому числі і права застави. Отже, й при передачі земельної ділянки у користування наймачеві, права третіх осіб на таку ділянку не припиняються. У свою чергу наймодавець зобов'язаний повідомити наймача про факт існування всіх прав третіх осіб на таку орендовану земельну ділянку, адже таке неповідомлення тягне за собою можливість для наймача вимагати зменшення розміру плати за користування об'єктом оренди, або вимагати розірвання договору.

Щодо орендної плати за договором оренди землі слід зауважити, що поняття, форму та порядок визначення орендної плати передбачено ст. ст. 21-23 ЗУ «Про оренду землі». Відповідно до ст. 23 даного Закону існує можливість перегляду орендної плати за земельну ділянку, власниками якої є фізичні або юридичні особи. Вирішення питання щодо внесення таких змін до договору оренди землі в першу чергу пов'язане з застосуванням ч. 1 ст. 626 ЦК України, яка передбачає, що договір – це узгоджене виявлення волі двох або більше сторін, відповідно вони самостійно мають вирішувати дане питання. Так, зацікавлена сторона у внесенні змін до договору, які стосуються орендної плати може звернутися до суду, і в порядку цивільного судочинства просити суд про внесення змін до договору згідно з рішенням суду, а не про зобов'язання відповідача внести такі зміни до договору. До того ж, неважливо чи сплачується орендна плата на рахунок юридичної особи чи в дохід держави, так як це не впливає на визначення орендної плати істотною умовою договору оренди [99, с. 12].

Щодо регулювання припинення договору оренди землі, то тут також крім положень спеціального закону будуть застосовуватись положення ЦК України. Підстави для припинення договору оренди землі передбачені ст. 31

ЗУ «Про оренду землі», однак зміст даної статті деякі з підстав розкриває не повністю, що зумовлює використання цивільного законодавства для вирішення пов'язаних з цим питань. Зокрема, це стосується такої підстави для розірвання договору оренди земля як систематична несплата орендарем орендної плати. У зв'язку з відсутністю повного розкриття відповідної норми в спеціальному законі, тут слід використовувати загальні правові норми встановлені в ЦК України. Відповідно до ч. 1 ст. 782 ЦК України наймодавець має право відмовитися від договору найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. Хоча трьохмісячний строк тут не визначений як ознака систематичності, видається, за відсутності спеціальної норми в Законі України «Про оренду землі» дане положення цілком може бути застосоване.

Отже, в даному питанні розглянули особливості цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки. Проте, незважаючи на його складну правову природу даний договір, насамперед, є цивільно-правовим інститутом і предметом регулювання цивільного права. Такий висновок впливає з наступного: метою сторін при укладенні договору оренди землі в першу чергу є отримання прибутку чи задоволення інших майнових потреб шляхом використання землі; об'єкт договору – земельні ділянки є об'єктами цивільних прав.

РОЗДІЛ 2

ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Порядок укладення та припинення договору найму (оренди) земельної ділянки

2.1. Укладення договору найму (оренди) земельної ділянки

Порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки умовно можна розділити на загальний та спеціальний. Загальний порядок закріплено Главою 53 ЦК України «Укладення, зміна і розірвання договору» (статті 638–654 ЦК України). Щодо спеціального порядку укладення договору оренди земельної ділянки, то його закріплено у ст. 16 Закону України «Про оренду землі». Також варто відмітити ст. 17 Закону України «Про оренду землі», в якій передбачений порядок передачі об'єкта оренди за договором: об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

Так як, договір найму (оренди) земельної ділянки відноситься до правочинів, у яких сторонами визначаються їх взаємні права та обов'язки, то для дійсності таких правочинів необхідно дотримуватись всіх правових вимог і порядку укладення, які передбачені законодавством України.

Що ж являє собою порядок укладення цивільно-правових договорів?

О.А. Беяневич так визначає порядок укладення договору – це нормативно закріплені взаємні дії сторін, спрямовані на встановлення господарсько-договірних відносин та визначення змісту договірних зобов'язання. Спосіб укладення договору – це нормативно врегульована організація здійснення суб'єктами господарювання таких дій [103, с. 58].

С. О. Бородовський вважає, що порядок укладення цивільно-правового договору – це передбачена правовими нормами юридично-логічна послідовність стадій встановлення цивільних прав і обов'язків, здійснена на основі дій осіб, звернених назустріч одна одній та виражених у різноманітних способах узгодження змісту договору [46, с. 7].

Отже, можна сказати, що правовою природою порядку укладення договору є визнання його як процесу формування волі сторін і подальшу її фіксацію в рамках договору як домовленості.

У свою чергу терміну «домовленість» притаманне значення узгодженого виявлення волі двох або більше осіб. Для трансформації ж домовленості як юридичного факту у договір, необхідно щоб вона була досягнута відповідно до вимог, які встановлені законом для укладення договорів.

Таким чином, специфічність договору виражається у тому, що він обумовлює не одноосібне чи єдине виявлення волі, а множинність таких відокремлених волевиявлень, які у свою чергу погоджуються у договорі.

Розглядаючи порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки слід виділити такі етапи:

- 1) досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору в належній формі;
- 2) момент підписання цивільно-правового договору;
- 3) нотаріальне посвідчення (за бажанням однієї із сторін);
- 4) державна реєстрація права оренди земельної ділянки [53, с. 67].

Перший етап передбачає досягнення згоди між орендодавцем (наймодавцем) та орендарем (наймачем) за всіма умовами договору, в першу чергу умовами, які є істотними.

Досягнення такої згоди здійснюється шляхом надсилання однією із сторін пропозиції укласти договір, а також надсиланням відповіді особою, якій була адресована така пропозиція щодо укладення договору, про її прийняття (акцепт). У свою чергу, відповідно до п.2 ч.1 ст. 641 ЦК України, пропозиція укласти договір має містити істотні умови договору і виражати

намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття, а відповідь особи про її прийняття (акцепт) повинна бути повною і безумовною - ч. 1 ст. 642 ЦК України.

Аналізуючи зміст ч. 1 ст. 16 Закону України «Про оренду землі», варто зазначити, що згоди між собою щодо умов, які визначені істотними під час укладення договору найму (оренди) земельної ділянки із земель, які знаходяться у приватній власності досягають наймодавець (орендодавець) та особа, яка має право набути таку земельну ділянку на праві оренди відповідно до закону.

Специфічність процедури укладення договору оренди земельної ділянки обумовлюється тим, у якій формі власності перебуває земельна ділянка, а також залежно від того, що виступає підставою для набуття права на укладення договору.

Щодо укладення договору найму (оренди) земельної ділянки із складу земель, які перебувають у державній або комунальній власності, досягнення згоди стосовно всіх істотних умов обумовлюється ухваленням рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому ЗК України, або за результатами аукціону (ч. 2 ст. 16 Закону України «Про оренду землі»).

У п. 2.16. Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» зазначено, що необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у державній або комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу про надання земельної ділянки. Водночас зобов'язання цього органу в судовому порядку укласти такий договір за відсутності зазначеного рішення є неможливим (крім випадку, передбаченого ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України), оскільки це порушувало б його передбачену Конституцією України виключну компетенцію [38].

Що стосується порядку, відповідно до якого укладаються договори оренди земельної ділянки зі складу земель, які перебувають в державній або комунальній власності, то тут простежуються певні особливості.

Проаналізувавши ст. 124 ЗУ України та ст. 16 ЗУ «Про оренду землі», можна виділити наступні стадії укладання договорів оренди.

По-перше, зацікавлена особа має особисто звернутися із заявою (клопотанням) до органу виконавчої влади, який компетентний розглядати такі заяви або органу місцевого самоврядування щодо надання права орендувати земельну ділянку. Така заява повинна містити в собі відомості про розмір, місце розташування та мету використання земельної ділянки. Також до такої заяви має бути додане рішення професійної комісії з питань створення фермерських господарств щодо того, чи наявний у такої особи достатній досвід роботи у сільському господарстві або необхідна сільськогосподарська кваліфікація.

Наступний етап включає в себе розгляд поданої заяви (клопотання) у порядку, який передбачений нормами ЗУ України. Набути права оренди земельної ділянки, яка знаходиться у комунальній власності або власності держави можливо лише шляхом аукціону. Водночас, заборонено проводити аукціони стосовно ділянок, які (або на яких будівлі) орендовані бюджетними установами, підприємствами і громадськими організаціями у сфері культури або мистецтва, музеями.

Далі йде стадія прийняття рішення органом, який розглядав подану заяву особи щодо передачі земельної ділянки в оренду, або щодо відмови у такій передачі.

І останній етап полягає в укладенні договору оренди земельної ділянки, в якому мають бути обумовлені всі умови оренди землі, в тому числі й істотні. Такий договір має бути зареєстрованим, тобто підлягає державній реєстрації і, якщо одна із сторін виявить бажання, може бути здійснена процедура нотаріального посвідчення.

У випадку, коли особу, яка є орендарем засуджено до позбавлення волі або ж його дієздатність відповідно до судового рішення обмежено, відбувається заміна орендаря і право оренди переходить до інших осіб. Тут право бути орендарем передається одному із членів сім'ї такого орендаря, який виявляє бажання набути таке право і, який має право згідно з нормами законодавства бути таким орендарем. У разі якщо така особа відмовляється або взагалі відсутня, то право орендувати може перейти до тих осіб, які користувалися земельною ділянкою разом з орендарем, у випадку їхньої згоди.

Після настання смерті особи, яка була орендарем встановлена майже така сама процедура заміни сторони орендаря. Тут, право оренди переходить до його спадкоємців, якщо інше не зазначено в законодавстві і якщо вони не відмовляються від такого права. В тому випадку, коли такі спадкоємці відсутні, право оренди набувають особи, які користувалися земельною ділянкою разом з орендарем і виявляють бажання бути орендарями і якщо в такому разі не виникає суперечностей із нормами ЗК України та ЗУ «Про оренду землі».

Якщо спадкування являється підставою для переходу права оренди шляхом правонаступництва у договорі найму (оренди), слід відзначити, що домовленість досягається між сторонами автоматично, якщо правонаступник приймає всі істотні умови, які були визначені у попередньому договорі.

Ще варто наголосити на тому, що сам факт досягнення згоди сторонами між собою стосовно істотних умов не є достатнім для того, аби договір вважався укладеним. Договір оренди землі укладається сторонами у письмовій формі шляхом фіксації волі сторін та його змісту [52, с.41].

Це означає, що сторони досягаючи домовленості обмінюються між собою листами, одна сторона направляє лист, в якому виражає свою волю укласти договір, а інша сторона направляє свою відповідь на це також у формі листа. Отже, правочин слід вважати таким, який вчинений у письмовій формі, у випадку фіксації його в одному або кількох документах (у

том числі електронних), у листах, телеграмах, якими обмінювалися сторони між собою. Для того щоб визначити момент укладення договору, важливим є момент, коли особа отримала відповідь про прийняття пропозиції укласти договір, яку вона направила.

Що стосується форми договору найму (оренди) земельної ділянки, то вона обов'язково має бути письмовою. Також слід відмітити, що такий договір укладається у відповідності з Типовою формою договору оренди землі, яку затвердив Кабінет Міністрів України своєю Постановою від 03.03.2004 р. № 220. Під час використання сторонами Типової форми договору, варто мати на увазі, що сторони вправі робити зміни у такому договорі, передбачати додаткові умови та пункти, у випадку їх відповідності законодавству. Однак, такі зміни, доповнення мають відбуватись за взаємною згодою обох сторін договору оренди землі.

Так, згідно з ч. 4 ст. 179 Господарського кодексу України [3] при укладенні господарських договорів сторони можуть визначати зміст договору на основі типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, чи у випадках, передбачених законом, іншим органом державної влади, сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови. Проте, положення даної статті буде застосовуватись лише тоді, коли сторонами договору є господарюючі суб'єкти. Як правило, в договорах оренди земельної ділянки орендарем виступає суб'єкт підприємництва, а орендодавцями переважно є фізичні особи, які не є підприємцями. Тому, договір укладений між такими суб'єктами не матиме ознак господарського договору. Отже, можна зробити висновок, що до таких договорів не буде застосовуватись положення ч. 4 ст. 179 ГК України і, відповідно, дотримання власниками земельних ділянок, які не є суб'єктами господарювання Типового договору оренди землі є необов'язковим.

Як було вказано вище, договір найму (оренди) земельної ділянки може підлягати нотаріальному посвідченню, якщо одна із сторін висловить

бажання щодо цього. Процедуру нотаріального посвідчення слід вважати третім етапом укладення договору, однак він є факультативним, адже залежить від бажання сторін.

Здійснюючи процедуру нотаріального посвідчення договорів найму (оренди) земельної ділянки нотаріуси мають слідувати нормам ЦК та ЗК України, положенням ЗУ «Про оренду землі», інших земельно-правим та цивільним нормам, а також Закону України «Про нотаріат» та Наказу Міністерства юстиції України № 296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» від 22.02.2012 р.

У частинах 2, 4 ст. 209 ЦК України зазначено, що нотаріально посвідчити правочин, в тому числі і договір найму (оренди) земельної ділянки, може нотаріус або інша посадова особа, яка має право вчиняти таку нотаріальну дію відповідно до закону, шляхом вчинення на документі, в якому викладений текст такого правочину, посвідчу вального напису.

Фізичні або юридичні особи, які укладають між собою правочин можуть висловити вимогу щодо їх нотаріального посвідчення, яке у такому випадку буде обов'язковим.

Водночас, Законом України «Про нотаріат» передбачено, що правочини, заяви, а також інші документи, які підлягають нотаріальному посвідченню мають бути підписані за присутності нотаріуса. У свою чергу до обов'язків нотаріуса входить встановити дійсні наміри, які має кожна зі сторін до вчинення договору, який ним посвідчується, а також чи є у сторін будь-які заперечення стосовної кожної умови договору. Нотаріуси або посадові особи, які вчиняють нотаріальні дії, перевіряють, чи відповідає зміст посвідчуваної ними угоди вимогам закону і дійсним намірам сторін (ч. 2 ст. 54 Закону України «Про нотаріат»).

Слід відмітити, що при посвідченні нотаріусом договору, сторони розуміють значення, умови, а також правові наслідки такого договору, адже вони особисто ставлять свої підписи на договорі у присутності нотаріуса. На сьогодні в українському законодавстві відсутні вимоги щодо обов'язку

сторін посвідчувати договір оренди землі нотаріально, однак таке посвідчення може унеможливити внесення будь-яких недостовірних відомостей у договори, а також підробку підписів.

Виходячи із положень ст. ст. 181, 182 ЦК України про те, що земельна ділянка, а також об'єкти, які на ній розташовані, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення, відносяться до нерухомості, то всі права на них підлягають державній реєстрації [109, с. 55].

Отже, останнім етапом укладення даного договору є державна реєстрація права оренди земельної ділянки.

У відповідності з ч. 5 ст. 6 Закону України «Про оренду землі», право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Також у ст. 125 ЗК України зазначено, що право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цих прав.

Державна реєстрація прав має досить важливе значення у забезпеченні стабільності цивільного обороту. К.О. Настечко вказує на те, що оформленню прав на земельні ділянки притаманні такі функції як: гарантуюча, правоохоронна, правовстановлююча, екологічна та інформативна [87, с. 82].

С.В. Гринько, в свою чергу, зазначає, що головною функцією реєстрації прав на землю є правовстановлювальна (легалізаційна) функція. Водночас у своїх роботах вчений виділяє поліфункціональну спрямованість реєстрації прав на землю, що об'єктивується, крім легалізаційної, і в екологічному, інформаційному, статистичному та обліковому напрямках [59, с. 23].

Також слід звернути на думку П.Ф. Кулинич, який вважає, що державна реєстрація права на земельну ділянку є нічим іншим, як визнанням і підтвердженням з боку держави факту виникнення, переходу або ж припинення прав власності, користування, в тому числі права оренди земельної ділянки, а також їх обмежень, земельних сервітутів, які здійснюються шляхом внесення даних про реєстрацію прав до Державного реєстру речових прав на нерухому майно та їх обтяжень [78, с. 311].

У відповідності з чинним законодавством, а саме п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень визнається офіційним визнанням і підтвердженням з боку держави факту набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, а також факти обтяження такого права, які здійснюються шляхом внесення відомостей про ці факти до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Основні засади, а також організаційну процедуру здійснення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації визначено у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Стаття 4 даного Закону, а також ч.10 ст. 79-1 ЗК України визначає, що право оренди (суборенди) земельної ділянки підлягає державній реєстрації, яка, у свою чергу, здійснюється після того, як відбудеться державна реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Однак, із даного встановленого законом положення існують певні винятки. У частинах 1, 2 ст. 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», органи державної влади або органи місцевого самоврядування можуть прийняти рішення про передання земельної ділянки особі у користування (в тому числі оренду) без наявності державної реєстрації права власності, яке належить державі чи територіальній громаді щодо такої земельної ділянки в Державному реєстрі прав. В даному разі здійснюючи державну реєстрацію права користування (оренди) земельною ділянкою, яка перебуває у державній власності або комунальній, право власності на яку є незареєстрованим в Державному реєстрі прав, державний реєстратор разом з проведенням такої реєстрації здійснює ще й також державну реєстрацію права власності на таку земельну ділянку не подаючи відповідну заяву тим органам, які у відповідності зі ст. 122 ЗК України здійснюють передачу земельних ділянок у власність або користування.

Важливим для розгляду також є відмінність у позиціях законодавця стосовно державної реєстрації договору оренди. З прийняттям Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» № 1878-VI від 11.02.2010 року було скасовано державну реєстрацію договору оренди земельної ділянки. А саме було виключено з тексту Закону України «Про оренду землі» статті 18 і 20, які містили в собі положення про державну реєстрацію договору оренди землі. Водночас, для договору суборенди залишається діяти положення щодо такої державної реєстрації. Однак, договір суборенди земельної ділянки є похідним від основного договору оренди земельної ділянки, існує лише відмінність у тому, що замість орендодавця тут виступає орендар за основним договором оренди. Також, умови, які передбачаються договором суборенди земельної ділянки повинні відповідати умовам основного договору і не суперечити їм. До того ж необхідно зазначити, що державна реєстрація договору оренди та державна реєстрація права оренди землі зумовить подвійну реєстрацію, що може в майбутньому викликати суперечки, які будуть пов'язані з набуттям чинності договором суборенди земельної ділянки. Тому, на нашу думку, варто було б виключити ч.5 ст.8 Закону України «Про оренду землі», тим самим скасувати положення, яке передбачає обов'язкову реєстрацію договору суборенди землі.

2.2. Припинення договору найму (оренди) земельної ділянки

Питання щодо припинення є одним із найважливіших у договірних зобов'язаннях.

Зокрема, проблеми припинення договору викладено у праці О. І. Міхно «Припинення договору за цивільним законодавством України» (2007 р.) [85]. У своїй праці, автор вивчає сутність припинення цивільно-правового договору, зокрема, розкриває загальні умови та правові наслідки припинення

договору, особливості припинення окремих видів цивільно-правових договорів.

На думку А. Блащука, припинення зобов'язання є самостійною стадією динаміки зобов'язальних правовідносин, а нормативно-закріпленими є наступні стадії розвитку зобов'язальних правовідносин: а) виникнення, б) виконання, в) припинення [45, с.9]. Варто зазначити, що незважаючи на нормативний поділ зобов'язань на такі етапи як виникнення, виконання та припинення, законодавець закріплює такі стадії як укладення, зміна та розірвання договору (глава 53 Цивільного кодексу України). Зважаючи на такий підхід законодавця виникають певні зауваження. Якщо говорити, що договірні правовідносини виступають як один із видів зобов'язальних правовідносин, то відповідно і підхід до його стадій мав би бути тотожним. Однак, якщо поняття «укладення договору» можна вважати аналогічним поняттю «виникнення зобов'язання», стадія «зміна договору» не відповідає стадії «виконання зобов'язання». Зміну договору слід було б розглядати, як один з аспектів під час виконання договору. Те ж саме стосується і розірвання договору, яке є лише одним із можливих варіантів припинення договірних зобов'язань.

Для припинення відносин найму встановленими є загальні підстави припинення договору найму, а також ті підстави, які є встановлені для припинення договорів загалом. До того ж, зважаючи на особливості правового режиму об'єкту договору найму (оренди) земельної ділянки, законодавством встановлені також спеціальні підстави припинення договору.

Нагадаємо, що правовідносини, які опосередковують припинення договору найму (оренди) земельної ділянки, врегульовані як загальними положеннями ЦК України про припинення зобов'язань (глава 50), укладення, зміна і розірвання договору (глава 53), найм (оренда) (§ 1 глави 58), так і спеціальними нормами, що стосуються окремих видів договору найму (оренди), і містяться, зокрема у Законі України «Про оренду землі» (ст. 31) [90, с. 92].

Аналізуючи параграф 1 глави 58 ЦК України, у якому висвітлені загальні питання найму (оренди) варто виділити підстави для припинення та розірвання договору найму (оренди) земельної ділянки, які відносяться до загальних:

1) Частина перша статті 781 ЦК України вказує, що договір найму може бути припиненим у випадку смерті фізичної особи-наймача та у випадку ліквідації юридичної особи-наймача або наймодавця;

2) У частині першій статті 782 ЦК України передбачено, що наймодавець може відмовитись від договору, у випадку не внесення наймачем плати за користування річчю протягом трьох місяців;

3) Стаття 783 ЦК України передбачає, що на вимогу наймодавця договір може бути розірваним, якщо наймач: користується річчю всупереч договору або призначенню речі; без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача;

4) Стаття 784 ЦК України встановлює можливість розірвання договору найму наймачем, у разі передачі наймодавцем у користування речі, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі та якщо наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту переданої речі ;

5) І у частині 2 статті 763 ЦК України передбачена можливість відмовитись від договору, який укладений на невизначений строк за ініціативи будь-якої із сторін.

Спеціальні підстави ж закріплені у ст. 31 Закону України «Про оренду землі». Тут також слід зазначити, що норми даного Закону є спеціальними по відношенню до ЦК України, до того у ч. 2 ст. 31 міститься положення, відповідно до якого договір оренди земельної ділянки припиняється також в інших випадках, передбачених законом. Тому, на нашу думку, це є підставою говорити, що так як договір оренди земельної ділянки є різновидом договору

найму (оренди), то на нього також поширюються загальні положення про найм (оренду), які закріплені у ЦК України.

Отже, відповідно до ст. 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди земельної ділянки припиняється в разі:

- 1) закінчення строку, на який його було укладено;
- 2) викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- 3) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- 4) смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- 5) ліквідації юридичної особи-орендаря;
- 6) відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
- 7) набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;
- 8) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства.

Далі коротко зазначимо про деякі з основних підстав припинення договору оренди землі.

Так, така підстава як припинення договору оренди земельної ділянки на підставі закінчення його строку, є можливою лише у разі належного виконання умов передбачених договором. Адже, відповідно до ч. 4 ст. 631 ЦК України закінчення строку договору не є підставою для звільнення сторін від відповідальності за порушення договору, яке відбулося під час його дії.

Стосовно викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом хотілося б зазначити таке. У ч. 1 ст. 1 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів

нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» під поняттям викуп земельних ділянок розуміється передача земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за їх згодою у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину у порядку, встановленому законом [8]. Однак, виникає питання, як діяти, коли орендована земельна ділянка перебуває у власності держави чи територіальної громади і виникає необхідність припинення договору з такої підстави, адже тут викуп стає неможливим. Отже, слід зазначити, що п. 2 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» не містить в собі всіх можливих випадків припинення договору оренди землі. Зокрема і у випадку, земельна ділянка, яка передана в оренду і перебуває у державній чи комунальній власності і виникає потреба у розірванні договору оренди у зв'язку з необхідністю використання орендованої земельної ділянки для суспільних потреб.

Як приклад такої ситуації можна навести Рішення господарського суду Донецької області від 12.01.2012 по справі №31/165пд [40]. Відповідно до обставин даної справи був поданий позов Донецькою міською радою до фізичної особи підприємця з вимогою розірвання договору оренди земельної ділянки, у зв'язку з тим, що відбулася істотна зміна обставин та виникла необхідність використання земельної ділянки, яка перебуває в оренді для суспільних потреб, а саме через те, що така земельна ділянка перебуває в зоні реконструкції вокзального комплексу станції Донецьк. У своєму рішенні суд дійшов висновку, що існують усі чотири умови, які передбачені у ст. 652 ЦК України, а саме: 1) сторони, під час укладання договору оренди землі у 2006 році не мали можливості передбачити, що настане така істотна зміна обставин, як проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні, та виникне необхідність у реконструкції вокзального комплексу станції Донецьк, яка затверджена у постанові Кабінету Міністрів

України від 14.01.2010 № 357, відомості про яку надійшли лише у 2010 році; 2) у виконавчого комітету Донецької міської ради відсутні будь які можливості та правові підстави для того аби не проводити, відстрочити або перешкоджати такій реконструкції; 3) подальше виконання сторонами договору оренди земельної ділянки при істотній зміні обставин (необхідності здійснення реконструкції) значно порушує співвідношення їх інтересів; 4) відповідно до положень договору не вбачається, що ризик зміни обставин повинен нести Позивач, тобто виконавчий комітет Донецької міської ради. Таким чином, розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у випадку істотної зміни обставин є можливим лише, якщо існують всі чотири вищеназвані умови. Однак, не завжди можуть існувати ці чотири умови і тому унеможлиблюється примусове розірвання договору у таких випадках.

З метою удосконалення законодавства України щодо описаної вище проблеми було прийнято Закон України № 5070- VI від 05.07.2012 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо припинення права користування земельними ділянками при відведенні їх для суспільних потреб» [9]. В результаті прийняття даного Закону з'явилась ст. 32-1 «Розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб». У даній статті доволі конкретно викладена процедура такого розірвання. Однак, до ч. 1 ст. 31 Закону, якою передбачено перелік підстав припинення договору оренди, не внесено достатніх змін. Тому вважаємо за необхідне внести доповнення ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» таким абз. 9: «прийняття рішення про використання земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Підстава припинення договору оренди земельної ділянки при встановленні факту смерті орендаря – фізичної особи є дійсною у випадку, якщо спадкоємці висловлять свою відмову від виконання раніше укладеного договору оренди землі. Таким чином, це відрізняє даний договір від інших

договорів найму (оренди) майна, адже тут існує умова, за якою договір припиняється у разі смерті фізичної особи – орендаря лише у випадку відмови спадкоємців від виконання такого договору. У відмінних випадках, на підставі ст. 7 Закону України «Про оренду землі» після смерті орендаря – фізичної особи право оренди земельної ділянки переходить спадкоємцям, якщо не передбачено іншого у договорі оренди, а у випадку відмови спадкоємців чи їх відсутності переходить до інших осіб, які користувалися такою земельною ділянкою разом орендарем, але у випадку якщо це не суперечить вимогам ЗК України та Закону України «Про оренду землі».

Стосовно припинення договору оренди землі у разі відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем слід зауважити таке: у ч. 7 ст. 5 Закону України «Про іпотеку» передбачається, що як предмет іпотеки може виступати право оренди чи користування нерухомим майном, яке, у свою чергу наділяє орендаря чи користувача правом на забудівлю, володіння та відчужування об'єкта нерухомого майна [14]. Тому, відповідно, відчуження заставодержателем права оренди земельної ділянки тягне за собою як наслідок припинення договору оренди землі укладеного з орендарем.

Також слід звернути увагу на таку підставу припинення договору оренди землі як ліквідація юридичної особи орендаря, яка міститься у Законі України «Про оренду землі». Однак існує і загальна норма, яка передбачена у ч. 2 ст. 781 ЦК України, відповідно до якої договір найму припиняється у разі ліквідації юридичної особи, яка була наймачем або наймодавцем. З огляду на це, виникає питання чи можливо застосовувати до відносин оренди землі підстави, яка закріплена загальними положеннями ч. 2 ст. 781 ЦК України, як ліквідація юридичної особи, яка була орендодавцем за договором. Як зазначалося раніше, норми які містяться в Законі України «Про оренду землі» є спеціальними відносно ЦК України, до того ж частиною другою ст.31 даного Закону передбачено, існують також і інші випадки припинення договору найму (оренди) земельної ділянки, які передбачені законом. Тому слід сказати, що все вищевикладене вказує на те, що на договір оренди землі

поширюються загальні положення про найм (оренду), передбачені ЦК України, адже даний договір є різновидом договору найму (оренди).

До того ж, відповідно до ч. 3 ст. 24 ЗК України існує можливість припинення договору оренди землі, якщо ліквідованим є державне чи комунальне підприємство, установа, організація. Тому тут слід підтримати думку І.Р. Калаура, який вказує на те, що у випадку ліквідації юридичної особи – орендодавця, договір оренди земельної ділянки підлягає припиненню відповідно до ч. 2 ст. 781 ЦК України [71, с. 345].

Детальніше слід зупинитися на припиненні договору оренди земельної ділянки шляхом його розірвання.

Як зауважувала Н. М. Процьків, розірвання договору – це акт, направлений на припинення дії часткового або повністю невиконаного договору, при цьому зобов'язання сторін припиняється на майбутнє [92, с. 8].

У ст. 31 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що розірвання договору оренди землі можливе лише шляхом висловлення згоди кожної зі сторін, або на вимогу однієї сторони за рішенням суду, у встановленому законом порядку. Частиною четвертою даною статті також зазначається, що не допускається розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку, за винятком якщо інше передбачається в законі або укладеним договором.

Існують також і загальні підстави для розірвання договору оренди, які викладені у статтях 651, 652 ЦК України. Такими підставами до розірвання договору є:

- 1) лише за згодою обох сторін договору, у випадку якщо інше не встановлене цим договором або законом.

За загальним правилом зміна або розірвання договору може відбуватися лише за згодою сторін. Моментом розірвання договору є момент одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції або застосування інших правил, передбачених ст. 640 ЦК України [107, с. 172–173];

2) за рішенням суду на вимогу однієї із сторін договору, у випадку якщо друга сторона істотно порушує умови договору та в інших випадках, передбачених у цьому договорі або законі. Істотним слід вважати таке порушення договору однією стороною, внаслідок чого завдана шкода другій стороні і така шкода значно позбавляє таку сторону того, на що вона розраховувала під час укладення договору. До того ж, крім даної підстави в ст. 652 ЦК України передбачена ще така підстава для розірвання договору як істотна зміна обставин. Стосовно цієї підстави було зазначено вище, шляхом аналізування Рішення господарського суду Донецької області від 12.01.2012 по справі №31/165пд [40].

3) внаслідок односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом [101, с. 228].

Стаття 615 ЦК України зазначає, що у випадку порушення зобов'язання однією зі сторін договору інша має право відмовитися від такого зобов'язання повністю або частково, якщо таке зазначено у договорі або законі. Сам факт односторонньої відмови від зобов'язання не є підставою для звільнення від відповідальності винної особи за порушення нею зобов'язань. Наслідком такої відмови є зміна умов зобов'язання або повне його припинення.

За своєю природою одностороння відмова від договору являє собою односторонній правочин, а, отже, до неї застосовуються всі вимоги щодо дійсності правочину (ст. 203 ЦК України). Щодо форми цього правочину, то внаслідок того, що ЦК України не містить спеціальних правил стосовно цього, слід застосувати ч. 1 ст. 205 ЦК України стосовно можливості сторін правочину обирати його форму [108, с. 176].

Для прикладу розірвання договору найму (оренди) земельної ділянки шляхом односторонньої відмови від нього можна навести постанову Вищого господарського суду України від 26.10.2016 року № 910/28532/15 [36]. Тут, позивач звернувся з касаційною скаргою про визнання недійсним та

скасування рішення Київської міської ради від 16.07.2015 № 746/1610 Про розірвання договору оренди земельної ділянки, укладеного між Київською міською радою та Приватним підприємством «Алькор Люкс» від 08.11.2012 №62-6-00562 на підставі рішення Київської міської ради від 26.02.2010 № 386/3824 та визнати за ним права володіння та користування земельною ділянкою на підставі Договору оренди земельної ділянки від 18.07.2007 №62-6-00414. Відповідно до укладеного договору позивач повинен був завершити забудову орендованої ним земельної ділянки у строк до 09.11.2013 року. Але так як, позивач не виконав даного свого обов'язку, то у Київської міської ради були правові підстави для прийняття рішення про розірвання договору оренди землі. До того ж, у вказаному договорі було визначено, що договір може бути розірваний в односторонньому порядку за ініціативою орендодавця, із звільненням орендодавця від відповідальності, згідно з Господарським кодексом України, в разі, зокрема, порушення строків завершення забудови земельної ділянки, встановлених договором.

В даній справі Вищий господарський суд України відмовив у задоволенні позову, посилаючись на ст. 651 ЦК України та ст. 31 Закону України «Про оренд землі», які містять положення щодо одностороннього розірвання договору оренди. Відповідно до положень даних статей, одностороннє розірвання договору оренди землі є можливим у випадку передбачення такої підстави для припинення договору у змісті самого договору чи законі. У даному випадку таке положення містилося у самому договорі оренди землі, укладеному між сторонами.

Отже, можна зробити висновок, що законодавець допускає розірвання договору в односторонньому порядку у випадку, якщо таке передбачено умовами договору.

Не слід залишати без уваги і положення статей 141, 143 ЗК України, згідно з якими примусове припинення прав на земельну ділянку відбувається у судовому порядку у випадку:

а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням. Під використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням варто розуміти її використання з порушенням правил, які зазначені у 140 ст. 19 ЗК України, і деталізовані відносно конкретних категорій земель (гл. 5–13 ЗК України);

б) неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в строки, встановлені вказівками (приписами) центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі;

в) конфіскації земельної ділянки;

г) примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;

ґ) систематичної несплати земельного податку або орендної плати;

д) примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки;

е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК України [4].

Стосовно першої підстави слід сказати, що землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок проводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки (п. «а» ч. 1 ст. 96 ЗК України). Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі використання

земельної ділянки не за цільовим призначенням (п. «а» ч. 1 ст. 143 ЗК України).

Говорячи про використання земель не за цільовим призначенням виникають суперечності. З одного боку, зрозумілим є те, що ця підстава є дійсною щодо використання землі за призначення, яке є відмінним від встановленого законом або договором для конкретної земельної ділянки.

Однак з іншого боку, як зауважує В.В.Шевченко, під використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням часом розуміють також відсутність проведення будь-яких робіт по використанню земельної ділянки за цільовим призначенням. Тобто використання земельної ділянки не за цільовим призначенням поширюється і на випадки утримання від будь-якого використання цієї земельної ділянки [111, с. 201].

Стосовно цього показовим є рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 1 лютого 2012 року у справі № 6-464ск12 [39]. Позивачем був поданий позов до місцевого суду про розірвання договору оренди у зв'язку із використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням. Аналізуючи дане рішення, слід зазначити, що судом першої інстанції було задоволено позов та розірвано договір оренди землі на підставі того, що з боку відповідача постійно відбувалися порушення строків прибирання побічної продукції, не вносилися добрива, що спричинило виснаження землі, в подальшому відповідач не обробляв землю взагалі протягом двох років, тобто не використовував її за цільовим призначенням. Однак, Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних та кримінальних справ скасував рішення місцевого суду та задовольнив касаційну скаргу відповідача. У своєму рішенні касаційний суд зазначив таке: «Вирішуючи спір, суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд ототожнив поняття «невикористання земельної ділянки за призначенням» та «використання земельної ділянки не за цільовим призначенням», останнє з яких застосовується до випадків, коли на земельній ділянці із певним

цільовим призначенням здійснюється діяльність, яка виходить за межі цього цільового призначення. Використання не за цільовим призначенням передбачає дію використання, а за невикористання (бездіяльність) не передбачається позбавлення права користування».

Отже, зауважимо, що при зверненні до суду з позовом про розірвання договору оренди саме за цією підставою слід врахувати, що до фактів використання земельної ділянки не за цільовим призначенням відносяться ті випадки, коли на ній здійснюється така діяльність, яка виходить за межі цільового призначення.

Також, хотілося б звернути увагу на таку підставу для розірвання договору оренди землі як систематична несплата орендної плати. Свою думку з цього приводу неодноразово висловлював і Верховний Суд України, адже земельні спори, зокрема, спори про розірвання договору оренди землі залишаються однією із найпоширеніших категорій спорів. Так, відповідно до постанови Верховного Суду від 28.02.2018 року у справі № 587/173/15-ц, яка базувалась на положеннях статей 24,25 та ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі», та пункті «д» ч.1 ст. 141 ЗК України, для того аби вирішити питання щодо користування земельною ділянкою необхідно з'ясувати чи є наявність системності у такому порушенні. У своїй постанові Верховний Суд зазначив, таке: «Аналіз зазначених норм дає підстави для висновку, що вказані положення закону, які регулюють спірні відносини, вимагають систематичної (два та більше випадки) несплати орендної плати, передбаченої договором, як підстави для розірвання договору оренди. Разове порушення умов договору оренди у цій частині не вважається систематичним і не може бути підставою для його розірвання, але ж повторне порушення вже може свідчити про систематичність» [34].

Отже, враховуючи викладену вище позицію суду, у випадку не виконання або не належного виконання орендаром своїх обов'язків у частині сплати орендної плати необхідно встановити та зафіксувати

систематичну не сплату орендної плати. Саме факт систематичної несплати є підставою для розірвання договору оренди землі.

Отже, підсумовуючи слід зазначити, що припинення договору найму (оренди) земельної ділянки відбувається на підставах, які визначені не тільки нормами спеціального законодавства, тобто Законом України «Про оренду землі», а і відповідно до кодифікованих нормативно правових актів, якими є ЦК України та ЗК України.

РОЗДІЛ 3

ЗМІСТ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

3.1. Істотні умови договору найму (оренди) земельної ділянки

В регулювання земельних відносин оренди одну з провідних ролей відіграє договір найму (оренди) земельної ділянки. За допомогою укладення такого договору сторони мають можливість чітко сформулювати і закріпити ті умови, які були б для всіх взаємовигідні.

Варто зазначити, що в цивільному законодавстві виокремлено поняття «істотні умови договору», якими згідно з абз. 2 ч. 1 ст. 638 ЦК України є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [54, с. 49].

Правова регламентація істотних умов договору має важливе юридичне значення, яке полягає в тому, що момент, з якого договір вважатиметься укладеним безпосередньо пов'язаний з досягненням згоди сторонами щодо всіх істотних умов договору.

Законом України «Про оренду землі», а саме частиною першою статті 15 визначено, що істотними умовами договору оренди землі є:

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

Відповідно до ч. 2 ст. 15 даного Закону, сторони, досягнувши згоди, вправі визначити й інші умови договору оренди землі.

Далі детальніше зупинимось на кожній з істотних умов договору найму (оренди) земельних ділянок, які визначені в Законі України «Про оренду землі».

Першою істотною умовою у статті визначається об'єкт оренди. Згідно з положеннями викладеними у ЦК України як об'єкт оренди може бути визначена лише така земельна ділянка, яка має ознаки індивідуально визначеного майна. До таких індивідуальних характеристик належать: місце розташування, кадастровий номер, площа, цільове призначення тощо.

Щодо кадастрового номера земельної ділянки, варто зазначити таке. До 2002 року державні акти на право власності видавалися без інформації про кадастровий номер земельної ділянки, відповідно таким земельним ділянкам не було присвоєно кадастрового номеру. Водночас, обов'язковою умовою для укладення договору оренди земельної ділянки є наявність присвоєного земельній ділянці кадастрового номеру. Відповідно, перед тим як укласти відповідний договір необхідно вчинити дії стосовно присвоєння земельній ділянці кадастрового номеру. Таке присвоєння на земельні ділянки, які вже є приватизовані і наявний державний акт, здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою, також обов'язковим є внесення відомостей щодо такої земельної ділянки до бази даних автоматизованої системи державного земельного кадастру.

Також слід зазначити, що кадастровий номер присвоюється окремо взятій земельній ділянці, а щодо її частини, то тут кадастровий номер не може бути присвоєний. Винятком може бути виділення частини земельної ділянки в окрему ділянку.

З огляду на це, А.М. Мірошніченко вважає, що правила про державну реєстрацію на реєстрацію частини земельної ділянки взагалі не поширюються, бо у цих нормах йдеться про оренду земельної ділянки цілком (зокрема, відповідно до ст. 3 Закону України «Про оренду землі» об'єктами оренди є саме земельні ділянки, а не їх частини) [84, с. 79].

Така ж думка викладена у Листі Держземагентства України «Щодо порядку укладання договору оренди землі» від 03.04.2013 р. № 5601/17/11-13: «Частина (частка) земельної ділянки не може бути об'єктом оренди землі, оскільки відповідно до ст. 3 Закону України “Про оренду землі” від 06.10.1998 р. № 161-XIV, об'єктом оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній і державній власності, а отже, укладання договору оренди землі можливе лише на земельну ділянку із зазначенням у ньому відомостей про об'єкт оренди (земельної ділянки) і, відповідно, усіх орендарів [30].

У законодавстві можуть бути визначені певні види майна, які не можуть виступати як предмет договору найму. Однак, жоден із законів, таких як ЦК України, ЗК України та Закон України «Про оренду землі» не передбачає заборони орендувати частину земельної ділянки. Отже, з огляду на те, що орендні відносини носять диспозитивний характер та відсутня пряма заборона на оренду частини земельної ділянки, можна зробити висновок, що є можливим укладення договору оренди щодо частини земельної ділянки.

Як зазначалося раніше, законодавством встановлено крім кадастрового номеру зазначати ще й розмір земельної ділянки на її місце розташування. Відомості про таке також вносяться до Державного земельного кадастру та може на вимогу уповноваженої на те особи надаватися їй.

В юридичній літературі існує думка про те, що земельну ділянку як об'єкт договору найму (оренди) земельної ділянки слід розглядати враховуючи її цільове призначення [50, с. 10-12]. Адже, добросовісним визнається таке користування земельною ділянкою, яке здійснюється у відповідності з її цільовим призначенням. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про землеустрій», цільовим призначенням земельної ділянки визнається використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку [13].

До того ж, поняття цільового призначення земельних ділянок закріплене у таких законодавчих актах як Постанова КМ України «Про затвердження

Типового договору оренди землі» та ЗК України у розділі II Глави 4, яка має назву «Склад та цільове призначення земель України». З огляду на зазначене вище, доречно внести зміни до Закону України «Про оренду землі», а саме викласти у такій редакції абзац 2 ч. 1 ст. 15: «об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування, розмір та цільове призначення земельної ділянки)».

Наступною істотною умовою договору найму (оренди) земельної ділянки, відповідно до Закону України «Про оренду землі», є строк дії договору. Згідно з ЦК України, договір найму вважається укладеним на той строк, який встановлюється у самому договорі сторонами (ч.1 ст.763 ЦК України). Однак, щодо договору оренди землі встановлене обмеження, за яким строк його дії встановлюється за домовленістю сторін, але не повинен перевищувати 50 років (ч. 1 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»).

Незважаючи на те, що строк договору оренди є істотною умовою, його не встановлення в договорі не має наслідком визнання такого договору недійсним. Адже, відповідно до ч. 2 ст. 763 ЦК України такий договір буде вважатися укладеним на невизначений строк.

Для прикладу можна навести досвід Великобританії, де оренда землі здійснюється без урахування обмежень щодо терміну оренди за умови повного захисту інтересів орендаря та орендодавця. Прослідковувались угоди, які уклались на 99 років, але у більшості випадків строки оренди менші. До того ж право оренди може бути відчужене чи закладене. У Німеччині у більшості випадків оренда триває 99 років, а останній орендатор має право на її продовження. У США оренда, як правило, укладається на рік з подальшим її продовженням. Довгострокові орендні відносини вигідні для обох сторін, в частині поліпшення ґрунту та контролю за забрудненням навколишнього середовища та за умови чіткого функціонування законодавчих актів [75, с. 256].

Взагалі, у світі відбувається тенденція, за якою орендні відносини рухаються в сторону звуження впливу орендарів від орендодавців, а також

зменшення залежності орендарів, адже такі факти сприяють підвищенню аграрного виробництва, яке ґрунтується на господарському володінні та використанні, а не на земельній власності. (наприклад, Франція, США).

Щодо мінімальних строків договору оренди землі, то відповідно до чинного законодавства вони не є регламентовані. Однак існують декілька винятків, зокрема, щодо договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. Такі винятки зазначені у ч. 3 і ч. 4 ст. 19 Закону України «Про оренду землі» і стосуються оренди земель для ведення особистого та фермерського господарства – тут строк договору повинен бути не менше 7 років, та земель для ведення господарства, які відносяться до меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація – тут встановлений мінімальний строк 10 років.

Говорячи про строк дії договору, хотілося б звернути увагу також на строк з якого договір вважається укладеним, адже тут виникають деякі суперечності. Прикладом можна навести неоднозначну позицію судових органів, зокрема рішення прийняті Верховним Судом України та Вищим господарським судом України, які є взаємовиключні щодо того, який момент вважати початком строку дії договору оренди землі. Постановою Верховного суду України від 19 лютого 2014 року у справі №6-162ц13 [33] висловлено таку позицію, що моментом укладення договору є підписання сторонами договору, після досягнення згоди зі всіх істотних умов. Одночасно зазначено, що сторони набувають цивільні права та обов'язки (для досягнення яких сторони заключають договір) після внесення відомостей про договір оренди землі до відповідного реєстру. Юридичної сили в момент реєстрації набуває договір, який вже був укладений сторонами, і відповідно не може змінюватись момент укладення договору державною реєстрацією.

У своїй постанові від 02.11.2016 року у справі № 908/3368/15 [37] Вищий господарський суд України зазначає таке: «договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації (п. 43 Договору оренди землі)». Тобто, підтримується позиція, яка вказує, що договір буде

вважатися таким, що є укладений не лише після факту його підписання, а після вчинення державної реєстрації.

Зі сказаного вище випливає, що проблемним питанням залишається тлумачення терміну дії договору оренди та строку його дії. Також питання з якої дати починається строк дії договору оренди землі та коли вважати його закінченим є актуальним для тих договорів, які були укладені раніше, а також тих, які нині можуть укладатись без нотаріального посвідчення. Тому, незважаючи на зміни в законодавстві, згідно з якими у сторін є можливість одночасного підписання, нотаріального посвідчення та проведення державної реєстрації такого договору оренди, проблема тлумачення строків договору оренди землі залишається.

З цього приводу варто було б зазначити, оскільки договір оренди землі є спеціальним видом договорів і має свою особливу конструкцію, то він має суттєві відмінності зі звичайними цивільно-правовими договорами. Особливості даного договору визначені ЗК України (ст. ст. 125-126), Законом України «Про оренду землі» (ст. 17) та Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (ст. 5) і полягають, зокрема, в порядку укладення договору оренди землі, який є відмінним від інших договорів. Так, принципова відмінність стосується і початку строку дії таких договорів: за загальним правилом строк дії цивільно-правових договорів вважають таким, що почався з моменту набрання ним чинності, який є аналогічним з моментом його укладення (ч. 2, ст. 631 ЦК України), а строк дії договору оренди земельної ділянки починається з моменту набрання ним чинності, однак тут він не є аналогічним моменту підписання, а починається на наступний день, після того як буде проведена державна реєстрація права оренди землі.

О.О. Мартиновський з цього питання вдало зауважує таке: оскільки спір стосується строку дії договору, то принципове значення для справи має не дата (термін) досягнення між сторонами згоди з усіх істотних умов, а момент початку і момент закінчення строку (періоду у часі), протягом якого сторони

можуть реалізувати свої права та виконати обов'язки по договору, що охоплюється не «укладенням договору», а правовими поняттями «набранням договором чинності» та «договір укладено на строк» [82].

Відповідно до законодавства державній реєстрації підлягає правочин лише у таких випадках, які встановлені законом (ч. 1 ст. 210 ЦК України). Якщо, для того аби вважати договір таким, що укладений необхідно здійснити передачу майна або вчинити певну дію, то вважати договір укладеним слід з моменту вчинення таких дій або передачі майна (ч. 2 ст. 640 ЦК України). На нашу думку, таку частину норми як «вчинення певної дії» слід трактувати як не тільки державну реєстрацію безпосередньо самого договору, а й реєстрацію права оренди на земельну ділянку, яка передається за таким договором. Все вище викладене разом з аналізом правової норми, яка визначена ч. 1 ст. 17 Закону України «Про оренду землі» дає змогу зробити висновок, що договір оренди землі слід вважати укладеним після реєстрації права оренди на земельну ділянку, яка передається згідно з таким договором. Тому пропонуємо внести доповнення до ч. 1 ст. 19 ЗУ «Про оренду землі» такою нормою: «Договір набирає чинності з моменту державної реєстрації права оренди».

Правовідносини, для виникнення яких сторонами укладається договір виникають з моменту реєстрації права оренди землі в порядку, передбаченому законом. Це закріплене у ст. 125 ЗК України, згідно з якою право оренди земельної ділянки виникає після вчинення державної реєстрації таких прав. Також спеціальним законом, що врегульовує відносини з оренди землі, передбачено, що переданим за договором оренди землі об'єкт орендодавцем орендареві вважається тоді, коли здійснена державна реєстрація права оренди (ст. 1 Закону України «Про оренду землі»).

З огляду на вищесказане, правильним є твердження, що строк дії договору оренди землі починається з моменту реєстрації права оренди, а не у момент його підписання і, відповідно є відмінним від інших видів договорів. Тому доцільним вважаємо внести доповнення до ч. 1 ст. 19 ЗУ «Про оренду

землі» зазначивши таку норму: «Договір набирає чинності з моменту державної реєстрації права оренди».

Останньою умовою, яка визначена Законом України «Про оренду землі» як істотна є орендна плата. До характеристик орендної плати, які підлягають обов'язковому зазначенню у договорі згідно з законом є: зазначення розміру орендної плати, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

В юридичній літературі визначається, що орендна плата є ключовим аспектом орендних земельних відносин [60, с. 8]. При укладенні договору оренди інтереси орендодавця будуть задовольнятися в будь-якому випадку (незалежно від результату виробництва) через орендну плату, в той час як для орендаря вони залежатимуть від результатів його господарювання, зокрема максимального поліпшення наслідків власної господарської діяльності, в яких він має бути особисто зацікавленим [74, с. 94].

Орендар сплачує орендодавцеві за користування земельною ділянкою орендну плату, розмір, умови і строки внесення якої встановлюються та переглядаються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України (далі – ПК України)) [6]. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Стосовно визначення поняття «орендна плата», то воно в першу чергу міститься у ч. 1 ст. 21 Закону України «Про орендну плату», згідно з якою орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Також свої думки стосовно даного поняття висловлювали і науковці. Наприклад, Л. М. Братчук з приводу визначення змісту правової категорії «орендна плата» пише: «Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування землею. Тобто вона є ціною договору оренди, а її форма і розмір регулюються чинним законодавством» [49, с. 34].

В.Д. Сидор зазначає, що орендна плата – це той економічний стимул, який змушує власника передати в оренду свою землю. В орендній платі власник реалізує своє право на землю. Виплачуючи орендну плату, орендар отримує свободу дій на земельній ділянці і використовує це право з найбільшою вигодою для себе [95, с. 233].

До прав сторін договору оренди землі належить самостійне визначення розміру орендної плати та умов і строків за якими вона буде вноситись. Виключенням з цього є оренда земель, які належать державі або територіальній громаді на праві власності, адже тут строки внесення орендної плати мають передбачатися у договорі з урахуванням положень ПК України.

За загальним правилом, обчислюючи розмір орендної плати слід враховувати індекси інфляції, якщо сторони не передбачили іншого укладаючи договір оренди (ч. 2, 3 ст. 21 Закону України «Про оренду землі»).

Щодо форми, у якій справляється орендна плата, то вона є грошовою. Однак, сторони, досягнувши згоди, можуть встановити виплату орендної плати у натуральній формі. В такому випадку, розрахунок має бути відповідним до грошового еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами, які діяли на момент внесення орендної плати. Щодо земель, які належать до власності держави або територіальних громад, то тут виключно у грошовій формі має вноситись орендна плата.

Існує також і, так звана, змішана форма орендної плати, за нею відбувається поєднання грошової та натуральної форми орендної плати.

Раніше була встановлена ще одна форма плати за оренду землі – відробіткова форма, за якою надавалися певні послуги орендодавцю, наприклад, з обробки землі. Однак, на сьогодні вона скасована з прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)».

Отже, на даний момент встановлено такі форми орендної плати: грошова, натуральна та змішана.

Постановою Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 року «Деякі питання оренди земель» [25] встановлено форми, за якими має здійснюватись розрахунок розміру орендної плати за землі, які перебувають у власності територіальних громад або держави і щодо яких проведена грошова оцінка, а також щодо яких така оцінка проведена. Раніше був встановлений мінімальний розмір орендної плати на рівні 3 % грошової оцінки вартості орендованої земельної ділянки, який закріплювався в Указі Президента № 92/2002. Згідно з цим Указом одним із пріоритетних завдань економіки було визначене забезпечити підвищення рівня соціального захисту сільського населення, в тому числі шляхом встановлення плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3 відсотків визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та забезпечити поступове збільшення цієї плати залежно від того, який результат господарської діяльності орендаря та у якому фінансовоекономічному стані він перебуває [23].

На сьогодні ст. 228 ПК України встановлюється мінімальний розмір орендної плати. Хоча тут варто було б відзначити ухвалу Вищого адміністративного суду України від 9 квітня 2014 р., згідно з якою Указ Президента України не передбачає для власників земель сільськогосподарського призначення та осіб, які їх орендують обов'язку встановлювати саме таку орендну плату (не менше 3 % грошової оцінки земельної ділянки) за використання таких земельних ділянок [42]. Таким чином, суди у своїй практиці іноді схильні застосовувати диспозитивний метод правового регулювання, при цьому не зважаючи на існування імперативної норми Закону.

Отже, чинним законодавством України на сьогодні визначено вичерпний перелік істотних умов договору найму (оренди) земельної ділянки, якими є: об'єкт оренди; строк дії договору оренди; орендна плата.

3.2. Сторони договору найму (оренди) земельної ділянки

Загалом договірні відносини мають будуватися на принципі рівності сторін договірної зв'язку, який складеться у майбутньому. Поняття сторін договору оренди землі визначається як загальними нормативно правовими актами так і спеціальним законодавством. Так, ч. 1 ст. 792 ЦК України, частинами 1, 8 ст. 93 ЗУ України передбачено, що як сторони договору найму (оренди) земельної ділянки виступають з одного боку наймодавець (орендодавець), а з іншого боку наймач (орендар). Статтею 4 Закону України «Про оренду землі» закріплено, що як орендодавці землі виступають та суб'єкти, яким на праві власності належать земельні ділянки, а ті особи, які є уповноважені власниками.

Далі більш детально розглянемо, які ж суб'єкти можуть виступати як сторони договору найму (оренди) земельної ділянки.

Отже, до орендодавців земельних ділянок належать:

- 1) громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, а також особи, яких уповноважили такі власники (ч. 1 ст. 4 Закону України «Про оренду землі»);
- 2) сільські, селищні, міські ради в межах тих повноважень, які визначені законом, якщо як об'єкт договору оренди виступають земельні ділянки, що знаходяться в власності територіальних громад (ч. 2 ст. 4 Закону України «Про оренду землі»);
- 3) районні, обласні ради та ВР АРК у межах визначених законодавством повноважень, якщо як об'єкт договору найму (оренди) визначені земельні ділянки, що знаходяться на праві спільної власності територіальних громад (ч. 3 ст. 4 Закону України «Про оренду землі»);
- 4) органи виконавчої влади, які згідно з законом передають земельні ділянки у власність або користування, якщо як об'єкт договору оренди визначені земельні ділянки, що належать державі на праві власності (ч. 4 ст. 4 Закону України «Про оренду землі»).

5) особа, яка виступає управителем спадщини і має земельну ділянку, яка входить до складу такої спадщини, за відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, або у разі усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини (ч. 5 ст. 4 Закону України «Про оренду землі»).

Громадянами України є особи, які визначені такими ст. 3 Закону України «Про громадянство» [11].

Що стосується іноземних громадян та осіб без громадянства, то вбачається, що вони також можуть бути суб'єктами відносин з оренди землі, в тому числі виступати як орендодавці. Такий висновок випливає з того, що Україна визнає загальні засади надання іноземцям національного правового статусу на такому ж рівні як і в громадянам країни їх перебування, крім випадків, які можуть бути передбачені національним законодавством. Так, згідно з частинами 2, 3 ст. 81 ЗК України іноземні особи та особи без громадянства мають право набувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів на праві власності, а також ті землі, які перебувають поза межами населених пунктів на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, які перебувають у приватній власності таких громадян. Набувати права власності на такі землі іноземці мають право шляхом придбання їх за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, та за іншими видами цивільно-правових договорів, а також шляхом прийняття спадщини або викупу земельних ділянок, на яких розміщуються належні їм об'єкти нерухомого майна.

Однак існують і певні винятки. До таких, зокрема, належать землі сільськогосподарського призначення, адже вони не можуть передаватись у власність іноземним громадянам або особам без громадянства, а також іноземним юридичним особам (ч. 5 ст. 22 ЗК України). У випадку якщо такі землі перейшли іноземцю або особі без громадянства у спадщину, то тут

виникає обов'язок відчуженнями іноземцями таких земель протягом року, з дня їх успадкування (ч. 4 ст. 81 ЗК України).

Стосовно оренди земель сільськогосподарського призначення свою думку висловлює М.В. Коритник, який зазначає, що варто дозволити орендувати сільськогосподарську землю в разі наявності сільськогосподарської освіти, професійного досвіду не менше 3-х років та наявності програми ефективного використання орендованих земель [75, с. 257]. Однак, на нашу думку дане твердження є необґрунтованим. Адже, якщо обмежити коло сторін договору оренди земель сільськогосподарського призначення, відбудеться пряме обмеження прав сторін договору, яке носитиме дискримінаційний характер. До того ж певний вид освіти власника не може гарантувати ефективне використання ним земельної ділянки.

Крім зазначених обмежень передбачених кодифікованим актом, існує ще одне, яке закріплене Указом Президента України від 08.08.1995 р. № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям»[24]. Відповідно до його положень виникла ще одна договірна конструкція, у якій як орендодавці земельних ділянок можуть виступати виключно громадяни України, мова йде про договір оренди земельної частки (паю).

З цього приводу, Н. Ільницька зауважила, що орендодавцями земельного паю можуть бути тільки громадяни, оскільки право власності на земельну частку (пай) мають особи, які працюють у недержавних колективних сільськогосподарських підприємствах і організаціях. Разом із працюючими членами, право на земельну частку (пай) мають і особи, які раніше працювали у вказаних підприємствах і вийшли на пенсію, залишаючись їхніми членами відповідно до списку, що додається до акта про перехід землі у колективну власність» [69, с. 19].

Щодо юридичних осіб, то як зазначалося вище вони також, як і громадяни, можуть бути орендодавцями. Юридичні особи, які засновані громадянами або юридичними особами України мають право набувати у

власність земельні ділянки тими способами, які визначені у ст. 82 ЗК України. До таких способів набуття у власність земельної ділянки для здійснення підприємницької діяльності належить:

- 1) купівля земельної ділянки за договором купівлі-продажу, отримання за договорами ренти, дарування, міни, а також іншими цивільно-правовими угодами;
- 2) внесення відомостей про земельну ділянку до статутного капіталу засновниками юридичної особи;
- 3) шляхом прийняття спадщини;
- 4) а також виникнення інших підстав, які передбачені законом.

Іноземними юридичними особами право власності на земельні ділянки може набуватися виключно на землі несільськогосподарського призначення:

- а) у межах населених пунктів у випадку купівлі об'єкту нерухомого майна, а також для будівництва об'єктів, з метою здійснення ними підприємницької діяльності в Україні;
- б) за межами населених пунктів у випадку купівлі об'єкту нерухомого майна.

Стосовно спільних підприємств, які засновані іноземними юридичними і фізичними особами, то вони мають право на набуття права власності на землі несільськогосподарського призначення у випадках, які передбачені частинами 1 та 2 ст. 82 ЗК України, а також в порядку, який закріплюється ЗК України для іноземних юридичних осіб.

Як зазначалося вище, як наймодавці за договором оренди землі також можуть виступати уповноважені особи власників земельних ділянок. Згідно з положеннями цивільного законодавства в ролі уповноважених осіб можуть виступати: 1) законні представники, а саме батьки, усиновлювачі, опікуни, піклувальники та інші особи, відповідно до законодавства; 2) особи, які виступають постійно та самостійно під час укладення договорів представниками підприємців у сфері підприємницької діяльності – комерційні представники; 3) особи, які є представниками на підставі

довіреності або акту органу юридичної особи, так звані представники за довіреністю.

У цьому питанні ще хотілося б нагадати, що передача земельних ділянок, які належать державі чи територіальній громаді, проводиться виключно шляхом винесення рішення відповідними органами місцевого самоврядування або виконавчої влади, які передбачені ЗК України, а саме ст. 122, або договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у випадку продажу права оренди) шляхом укладення договору купівлі-продажу або договору оренди земельної ділянки. Також слід враховувати те, що до виключних прав відповідних державних органів чи органів місцевого самоврядування належить питання щодо передачі земельної ділянки в оренду. Через цей факт, у разі подання зацікавленими особами заяв до суду з вимогою зобов'язати відповідну раду чи державну адміністрацію передати земельну ділянку в оренду не підлягають задоволенню.

Існують випадки, коли земельна ділянка, яка є об'єктом договору оренди, розташована на території кількох адміністративно-територіальних одиниць (сіл, селищ, міст). В такому разі, як доречно зазначає К.О. Настечко [86, с. 177], щодо такої земельної ділянки необхідно укласти договір оренди на кожну з її частин, які розташовуються на території кожної відповідної адміністративної одиниці (села, селища, міста).

Ще варто було б відмітити таке: Законом України «Про оренду землі» передбачено, що як орендодавець земельної ділянки може виступати громадянин або юридична особа, які є власниками земельної ділянки, або особи, які діють від їх імені, тобто уповноважені особи. Однак, у ч. 4 ст. 124 ЗУ України міститься положення, яке відрізняється від того, яке встановлене спеціальним законом, тут не зазначається, що як орендодавці можуть виступати також уповноважені особи, а говориться лише про укладення договору оренди земельної між власником такої ділянки і орендарем. З огляду на сказане, у науковій літературі зазначається, що дана норма ЗУ України потребує уточнення, шляхом внесення відповідних змін до неї, які б

передбачали укладення договору за участю представника, а не виключно власника і орендаря.

З іншого боку договору оренди земельної ділянки виступає наймач (орендар). Зазвичай, у науковій літературі як орендаря за договором оренди землі визначають через передбачений перелік осіб, які можуть набувати відповідний правовий статус [108, с. 475]. Якщо ж звертатися до нормативного трактування договору найму (оренди) земельної ділянки, то можна стверджувати, що як наймач виступає особа, яка отримує від наймодавця земельну ділянку на праві володіння і користування на визначений строк і сплачує за неї орендну плату.

Отже, як орендарі земельних ділянок можуть виступати:

- 1) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів АРК та КМ України в межах повноважень, визначених законом;
- 2) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, ВР АРК у межах повноважень, визначених законом;
- 3) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави (ч. 2 ст. 5 Закону України «Про оренду землі»).

Таким чином, як сторони договору найму (оренди) земельної ділянки виступають з одного боку наймодавець (орендодавець), та наймач (орендар) з іншого боку. Правовий статус сторін договору можуть набути суб'єкти, які визначені законом.

3.3 Права та обов'язки орендодавця та орендаря земельної ділянки

Досліджуючи порядок регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, зокрема, щодо його сторін не можна залишати без уваги їх правовий статус.

Правовий статус є однією із найважливіших категорій, як зазначає С.С. Бичкова, за його допомогою відображаються складні зв'язки, які виникають у відносинах між особою і державою, а також у різних видах правовідносин між особами, в яких вони беруть участь. З огляду на це, поняття правового статусу особи привертає увагу науковців [44, с. 37].

Свою думку з цього питання також висловлює С.Л. Лисенков, який визначає правовий статус особи як сукупність закріплених у діючому законодавстві прав, свобод та обов'язків, а також гарантій їх реалізації. Тому правовий статус являє собою складне явище, яке містить в собі такі три елементи: 1) права і свободи; 2) обов'язки; 3) реальні гарантії здійснення таких прав та обов'язків [80, с. 258].

Більш широке трактування правового статусу особи зазначає О.Ф. Скакун, згідно з яким ним є система прав, свобод, обов'язків та відповідальності, закріплена у чинних нормативно-правових актах, згідно з якими індивід як суб'єкт права (тобто такий, що наділений правосуб'єктністю) координує свою поведінку у суспільстві, і які гарантуються державою. На її думку, структура правового статусу полягає у сукупності таких елементів, як: правосуб'єктність, права, свободи, обов'язки, відповідальність [97, с. 409, 412].

Аналізуючи думки науковці та нормативно правові акти слід вважати, що під поняттям правового статусу сторін договору найму (оренди) земельної ділянки розуміється сукупність передбачених чинним законодавством прав та обов'язків відповідних суб'єктів цивільних правовідносин, а також їхніх інтересів.

Далі більш детально розглядатимуться права та обов'язки сторін договору оренди землі, так як інтереси, являючись елементом правового статусу переважно охоплюються змістом суб'єктивних прав.

Перелік прав, які належать орендодавцю визначені ч. 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі», згідно з якою він має право:

1) вимагати від наймача (орендаря) здійснювати користування земельною ділянкою відповідно до її цільового призначення згідно з договором оренди.

Перелік категорій, на які землі України поділяються за основним цільовим призначенням міститься у ст. 19 ЗК України. Щодо земельних ділянок кожної категорії, які не знаходяться у власності або не передані у користування, то вони можуть знаходитись у, так званому, запасі. У разі порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель можливе настання одного з таких наслідків: 1) рішення органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування щодо передання земельних ділянок громадянам або юридичним особам можуть бути визнані недійсними; 2) встановлення недійсності угод щодо земельних ділянок; 3) відмови в здійсненні державної реєстрації таких земельних ділянок, або якщо реєстрація проведена визнання її недійсною; 4) громадяни та юридичні особи, які винні у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель можуть бути притягнені до відповідальності у відповідності до законодавства (ст. 21 ЗК України). Невиконання з боку орендаря цього одного з найважливіших обов'язків є підставою для припинення договору оренди шляхом його розірвання [64, с. 168];

2) вимагати від наймача (орендаря) дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил.

Щодо зазначеного права орендодавця, то слід сказати, що при використанні громадянами, а також підприємствами, установами,

організаціями будь яких форм власності землі як природного ресурсу обов'язково необхідно дотримуватись екологічних вимог, які встановлені ч. 1 ст 40 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» [21]. До таких екологічних вимог належить, зокрема, раціональне і економне використання природних ресурсів шляхом застосування новітніх технологій, здійснення заходів щодо запобігання виснаженню природних ресурсів, негативному впливу на стан навколишнього природного середовища та інші передбачені законодавством вимоги.

3) вимагати з боку наймача (орендаря) обов'язкового дотримання встановленого режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються.

На сьогодні відповідно до законодавства встановлено, які об'єкти вимагають створення навколо них охоронних зон. Такими об'єктами є: а) особливо цінні природні об'єкти, об'єкти, які належать до культурної спадщини, гідрометеорологічні станції, тощо; б) лінії зв'язку, електропередачі, землі транспорту, промислові об'єкти. Охоронні зони навколо таких об'єктів створюються з метою забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

4) вимагати від наймача (орендаря) своєчасного внесення орендної плати. Стосовно важливості виконання орендарем такого обов'язку як внесення орендної плати зазначалося вище, у розділі 3.1.

Разом із правами, наданими наймодавцю за договором оренди землі, на нього покладаються і певні обов'язки. До таких обов'язків, передбачених ч. 2 ст. 24 Закону України «Про оренду землі», належать:

1) обов'язок передати орендареві земельну ділянку у користування відповідному до умов договору оренди стані. Даний обов'язок також передбачений у ст. 767 ЦК України, згідно з якою до обов'язків наймодавця належить передача наймачеві земельної ділянки у відповідному до умов

договору та її призначенню стані. Також наймач має право отримати від наймодавця відомості про особливі властивості або недоліки земельної ділянки, які можуть нести небезпеку у собі для життя або здоров'я наймача, його майна або інших осіб, а наймодавець несе обов'язок повідомлення такої інформації, якщо вона йому відома. У разі якщо у власності орендодавця знаходяться будь-які насадження, споруди, будівлі водойми на земельній ділянці, яка передається в оренду, то вона може передаватися разом з такими насадженнями, будівлями тощо, або ж без них [106, с. 129].

ЗК України у ч. 2 ст. 79 вказує, що право власності на земельну ділянку також поширюється і на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які розташовуються на ній, а також на її поверхневий (грунтовий) шар, у випадку якщо іншого не передбачено в законі і якщо при цьому не порушуються права інших осіб. Водночас, положення ст. 7 Лісового кодексу України [5] та ст. 6 Водного кодексу України [2] передбачають, що ліси та водойми належать до об'єктів права власності. Тому, дивлячись на те, що положення Земельного кодексу щодо договорів оренди землі носять пріоритетних характер, оренда земельних ділянок разом з розміщеними на них лісами та водоймами, вже таки необхідно враховувати відповідно до лісового і водного законодавства ознаки таких лісів і водойм як об'єктів права власності. У випадку ж якщо орендодавець не є власником, наприклад, будівлі, розташованої на земельній ділянці, передати в оренду земельну ділянку разом з будівлею можна шляхом укладення кількох договорів оренди – договору оренди земельної ділянки та договору оренди житлового будинку. [88, с. 173].

2) обов'язок забезпечувати реалізацію прав третіх осіб відповідно до законодавства здійснюючи передачу земельної ділянки в оренду. Згідно з нормами цивільного законодавства при передачі речі (земельної ділянки) в найм (оренду) права третіх осіб на неї не припиняються та не змінюються, зокрема це стосується права застави (ст. 769 ЦК України). Тому, укладаючи договір оренди орендодавець має, у разі існування прав третіх осіб на

земельну ділянку, повідомити про них наймача. У разі порушення наймодавцем цього обов'язку, до прав наймача належить вимагати зменшити розмір плати за користування земельною ділянкою, або ж вимагати розірвання договору з подальшим відшкодуванням збитків.

3) обов'язок утримуватись від вчинення дій, які можуть перешкоджати використовувати земельну ділянку наймачеві (орендареві). Такий обов'язок закладений ще у суті договору, адже договір оренди земельної ділянки укладається з метою передачі наймачеві земельної ділянки у володіння та користування.

4) обов'язок наймодавця відшкодувати капітальні витрати, понесені наймачем у разі узгодженого з наймодавцем поліпшення стану об'єкта оренди. Цивільним законодавством передбачено, що капітальний ремонт переданої у найм речі здійснюється наймодавцем за його рахунок, однак законом або договором може бути встановлене інше (ч. 2 ст. 776 ЦК України). Так, наприклад, узгодивши між собою сторони договору можуть визначити, що капітальні витрати у зв'язку з поліпшенням стану орендованого об'єкта, можуть бути здійснені наймачем. Стосовно поняття поліпшення стану земельної ділянки слід зазначити, у ч. 1 ст. 1 Закону України «Про оцінку земель», під земельними поліпшеннями розуміється зміна 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).

5) обов'язок наймодавця надати наймачеві відомості про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які під час користування нею наймачем можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або ж погіршити стан самого об'єкта оренди (земельної ділянки). Такими особливими властивостями або недоліками земельної ділянки слід вважати будь-які негативні природні властивості, низьку родючість ґрунтів тощо.

Розглянувши правовий статус сторони наймодавця (орендодавця) далі слід зупинитися на належних наймачеві (орендареві) правах та обов'язках.

Права наймача (орендаря) передбачені у нормах спеціального законодавства (Закон України «Про оренду землі») та нормах ЗК України. Так, до прав наймача належить:

1) право на самостійне господарювання на земельній ділянці, дотримуючись умов договору оренди землі. 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 [88, с. 261]. Самостійне господарювання орендарем на земельній ділянці належить до його законних прав, і тим самим встановлює заборону власнику земельної ділянки, іншим особам, а також посадом особам органів влади здійснювати будь який вплив на землекористувачів та заборону втручатись в їх діяльність.

2) отримавши письмову згоду орендодавця, в порядку встановленому законодавством здійснювати будівництво жилих, виробничих, культурно-побутових та інших будівель і споруд, а також закладати багаторічні насадження. У даному випадку, відповідно до санітарних та будівельних, для спорудження землекористувачем жилого будинку, виробничого чи іншого приміщення має бути наявною відповідна дозвільна та будівельна документація, згода власника земельної ділянки та відсутність заборон у законодавстві.

3) право на отримання продукції і доходів від використання земельної ділянки. З цього приводу Ю. А. Заїка зазначає, що продукція – це все те, що отримується внаслідок виробничого використання речі (напівфабрикат, компоненти сировини, готовий продукт). Доходами ж є грошові та інші прибутки з речі внаслідок її участі в цивільному обороті (орендна плата, відсотки за вкладом в кредитній установі тощо) [62, с. 55–56];

4) право, за письмовою згодою орендодавця, здійснювати будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем у відповідності до законодавства. (ч. 1 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»).

5) право власності на посіви та насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію (п. «б» ч. 1 ст. 95 ЗК України). На праві власності землекористувачу належать посіви та насадження сільськогосподарських та інших культур, а також вироблена продукція, навіть якщо орендна плата вноситься у натуральній формі продукцією нового врожаю;

6) право на використання, у порядку встановленому законом, наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі для власних потреб (п. «в» ч. 1 ст. 95 ЗК України);

7) право, на отримання відшкодування внаслідок завданих збитків у випадках, передбачених законом (п. «г» ч. 1 ст. 95 ЗК України). Тут варто зупинитися та докладніше розглянути порядок відшкодування збитків. Відповідно до ст. 22 ЦК України у разі порушення цивільного права особи та завдання їй збитків таким порушенням, вона має право вимагати їх відшкодування. До поняття збитків входять: 1) втрати, яких понесла особа у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки); 2) доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода). Якщо у законодавстві або умовами договору не передбачено відшкодування збитків у меншому або більшому розмірі, то вони мають бути відшкодовані у повному обсязі. Щодо порядку визначення розміру збитків, то відповідно до пунктів 2, 4, 5 Постанови КМ України від 19.04.1993 р. № 284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» [28] розміри збитків визначаються спеціально діючими комісіями, які створюються Київською та Севастопольською міськими,

районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад. Розміри збитків мають бути визначені у повному обсязі, вони визначаються згідно з реальною вартістю майна на момент, коли сталося заподіяння збитків, враховуючи проведені витрати на поліпшення якості земель. Відшкодування збитків здійснюється за рахунок власних коштів осіб, які їх заподіяли (підприємствами, установами, організаціями та громадянами) не пізніше одного місяця з дня затвердження актів комісій, а у випадку вилучення або викупу земель – після ухвалення рішення відповідною радою про таке вилучення (викуп) у період до моменту видачі документів, які засвідчують право на земельну ділянку підприємства, установи, організації або громадянина.

8) право на суборенду земельної ділянки (ст. 8 Закону України «Про оренду землі», ч. 6 ст. 93 ЗК України). Згідно з положеннями чинного законодавства на сьогодні встановлена можливість передачі земельної ділянки шляхом укладення договору суборенди. Така можливість, зокрема, передбачена у ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренду землі»: земельна ділянка або її частина, які перебувають в оренді може бути, за умови незмінності цільового призначення, передана у суборенду орендарем, якщо таке передбачено умовами договору або за наявності письмової згоди орендодавця.

9) наймач також вправі відчужити право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності (ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі»). На сьогодні існує загальне правило згідно з яким орендарем не може бути відчужено право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності іншим особам, також таке право не може бути внесено до статутного капіталу, передано у заставу. Однак, існує також один випадок, коли таке право підлягає відчуженню – надання земельної ділянки на праві оренди для будівництва житлового будинку. Також, у разі якщо таке будівництво вже розпочато, на визначений строк та умовах, передбачених первинним договором оренди, орендар за згодою орендодавця має

можливість відчужити право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку (частини 1, 2 ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі»).

10) наймач також має переважне право на отримання орендованої земельної ділянки у власність (ст. 9 Закону України «Про оренду землі»). У разі продажу земельної ділянки, наймачеві надається переважне право придбати її у власність. Однак існує умова, за якою наймач має сплатити ціну, за якою продається така земельна ділянка, а в випадку її продажу на аукціоні – якщо його пропозиція відповідає пропозиції, яка є найбільшою із запропонованих іншими учасниками аукціону. До обов'язку орендодавця належить своєчасне повідомлення у письмовій формі орендаря про свій намір щодо продажу земельної ділянки, яка перебуває в оренді третій особі, при цьому в повідомленні має бути зазначена ціна та інші умови, згідно з якими буде проподитись продаж. Орендар вправі відмовитись від придбання земельної ділянки, яка ним орендується і тоді, новий власник такої ділянки отримає всі права та обов'язки, які належать, за договором оренди цієї земельної ділянки, орендодавцеві.

Відповідно до норм законодавства, поряд з правами існуючими за договором найму (оренди) земельної ділянки, щодо наймача також встановлений перелік належних йому обов'язків. До таких належать:

1) обов'язок приступити до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку (ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»). Почати користування земельною ділянкою наймач має змогу лише після здійснення наймодавцем передачі йому земельної ділянки у володіння і користування. Моментом передачі об'єкту договору оренди землі є здійснення державної реєстрації права оренди, в порядку встановлено законом. Тому, на нашу думку, абзац 1 ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі» потребує удосконалення та внесення змін, а саме викладення у такій редакції: «Орендар земельної ділянки зобов'язаний приступити до використання

земельної ділянки після державної реєстрації права оренди, якщо інше не передбачено законом»;

2) у разі встановлення обмежень щодо об'єкта оренди, наймач зобов'язаний виконувати їх у повному обсязі, який передбачений законом або положеннями договору оренди землі (ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»). Такі обмеження щодо використання земельної ділянки (її частини) власником можуть бути встановлені у відповідності до ч. 1 ст. 110 та ч. 2 ст. 111 ЗК України. Наприклад, такими обмеженнями можуть бути: заборона продаження орендарем певних видів дільності; заборона щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, особою яка її орендує; умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, а також інші обмеження, встановлені ЗК України.

3) обов'язок наймача дотримуватися встановленого режиму використання земель, які належать до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення (ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»);

4) орендар зобов'язаний після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів у п'ятиденний строк (ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі»);

5) обов'язок щодо здійснення користування земельною ділянкою відповідно до її цільового призначення та у випадку незаконної зміни рельєфу приводити її у попередній стан за власний рахунок, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки (п. «а» ч. 1 ст. 96 ЗК України). Так як, землекористувач володіє правом на здійснення контролю за станом земельної ділянки, коли вона перебуває у його користуванні, то обов'язок щодо використання земельної ділянки за її цільовим призначення належить до його прямих обов'язків.

6) додержуватися положень, встановлених законодавством про охорону довкілля (п. «б» ч. 1 ст. 96 ЗК України);

7) обов'язок своєчасно вносити орендну плату та сплачувати земельний податок (п. «в» ч. 1 ст. 96 ЗК України). Землекористувач зобов'язаний своєчасно сплачувати земельний податок, передбачений ПК України. Згідно з підпунктом 72 п. 1 ст. 14 ПК України поняттям земельний податок охоплюється платіж, який обов'язком і який справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів [6]. У разі невиконання даного обов'язку до порушника застосовується примусове стягнення цього податку, а також податкові органи можуть застосовувати штрафні санкції;

8) орендар зобов'язаний утримуватись від порушення прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон (пункти «г», «е» ч. 1 ст. 96 ЗК України).

9) користуючись земельною ділянкою орендар повинен здійснювати дії щодо підвищення родючості ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі (п. «г» ч. 1 ст. 96 ЗК України). Перше за все, такий обов'язок відноситься до землекористувачів, які використовують землі сільськогосподарського призначення [96, с. 192];

10) обов'язок своєчасного подання відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування даних щодо стану і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом (п. «д» ч. 1 ст. 96 ЗК України). Такий обов'язок землекористувачів пов'язаний з тим, що відповідно до Порядку ведення державного земельного кадастру, який затверджений Постановою КМ України від 17.10.2012 р. № 1051 [26], вони зобов'язані щорічно у встановлені строки надавати уповноваженим органам звіти про зміни, що відбулися у складі земель, які перебувають у користуванні. У разі перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок, особи які винні у такому порушенні

можуть бути притягнуті до відповідальності, відповідно до ст. 211 ЗК України;

11) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем (п. «є» ч. 1 ст. 96 ЗК України). Користуючись орендованою земельною ділянкою, її землекористувач несе обов'язок щодо збереження геодезичних знаків, протиерозійних споруд, мереж зрошувальних і осушувальних систем, які розташовані в межах земельної ділянки або на ній безпосередньо. Цей обов'язок обумовлюється положеннями законів України «Про топографогеодезичну і картографічну діяльність» від 23.12.1998 р., «Про меліорацію земель» від 14.01.2000 р. та Порядку охорони геодезичних пунктів, затвердженого Постановою КМ України від 19.07.1999 р. № 1284;

12) а також інші обов'язки, встановлені законом.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

У даній випускній кваліфікаційній роботі роботи здійснено теоретичне узагальнення та подано нове вирішення наукових завдань, що полягає у всебічному виявленні та розв'язанні комплексу проблем пов'язаних з цивільно-правовим регулюванням договору найму (оренди) земельної ділянки. Здійснення аналізу стану наукової розробки щодо проблем пов'язаних з правовим регулювання договору оренди землі свідчить про те, що на сьогодні здійснені наукові дослідження, які присвячені проблематиці договору найму (оренди) земельної ділянки як інституту аграрного, земельного, екологічного права, або ж оренда землі розглядалась в контексті загальних положень цивільно-правового договору. Все це свідчить про те, що актуальним є дослідження проблем, які виникають при цивільно-правовому регулюванні договору найму (оренди) земельної ділянки.

Отже, на основі проведеного аналізу наукової літератури та узагальнення існуючої практики вдалося сформулювати низку основних теоретичних та практичних висновків:

1. З огляду на існуючі думки науковців щодо правової природи договору оренди земельної ділянки та враховуючи власні погляди, зроблено висновок, що договір найму (оренди) земельної ділянки належить до цивільно-правових договорів, так як при його укладанні дотримуються такі основоположні принципи цивільного законодавства як диспозитивність та юридична рівність сторін. Також як підтвердження цивільно-правової природи договору найму (оренди) земельної ділянки слугує використання законодавцем диспозитивного правового методу при врегулюванні земельних орендних відносин. Під поняттям договір оренди земельної ділянки розуміється двосторонній договір, відповідно до якого власник або уповноважена ним особа зобов'язується передати земельну ділянку в строкове володіння та користування за плату, з можливістю відчужити

орендарем право користування такою земельною ділянкою, однак не змінюючи її цільового призначення.

2. Передання земельної ділянки за договором оренди землі у тимчасове володіння та користування є предметом даного договору, а об'єктом виступає земельна ділянка, яка передається в оренду. У свою чергу, земельна ділянка, як об'єкт договору найму (оренди) характеризується низкою ознак. Отже, земельна ділянка:

- це визначена на конкретній місцевості частина поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами;
- це частина поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами на конкретній місцевості з установленими межами;
- це частина поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами на конкретній місцевості з певним місцем розташування;
- це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина поверхні землі, що відповідає її цільовому призначенню;
- це частина поверхні землі з індивідуально визначеними розмірами на конкретній місцевості, щодо якої встановлені певні права та обов'язки, які передбачені законом або договором.

3. Загальні положення щодо договору найму (оренди) земельної ділянки доцільно врегульовувати нормами цивільного законодавства, а земельним законодавством регулювати порядок обмеження прав власників земель у сфері їх дарування, міни, продажу тощо з огляду на те, що існує необхідність збереження в майбутньому цільового призначення, зокрема сільськогосподарського, земельних ділянок. Отже, у цивільно-правовому порядку мають бути врегульовані відносини, які виникають між сторонами у зв'язку з укладенням договору щодо визначення істотних умов договору оренди земельної ділянки, сплати орендної плати, а також припинення договору. А питання щодо особливих умов надання в оренду земельних ділянок, їх використання, збереження їх стану та відповідальність у разі порушення таких умов мають бути врегульовані земельним законодавством.

4. Розглядаючи порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки слід виділити такі етапи:

- досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору в належній формі;
- момент підписання цивільно-правового договору;
- нотаріальне посвідчення (за бажанням однієї із сторін);
- державна реєстрація права оренди земельної ділянки.

Для укладення договору оренди земельної ділянки, яка належить державі або територіальній громаді, необхідною умовою виступає прийняття рішення відповідним органом про надання в оренду такої ділянки. Водночас зобов'язати такі органи укласти такий договір за відсутності відповідного рішення у судовому порядку є неможливим, адже таке зобов'язання мало б наслідком порушення виключної компетенції таких органів, передбаченої Конституцією України. (винятками є випадки, передбачені 165 ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України).

5. У випадку, якщо підставою для правонаступництва є спадкування у договорі оренди землі, слід говорити про те, що досягнення згоди між сторонами здійснюється автоматично шляхом прийняття правонаступником істотних умов попередньо укладеного договору.

Щодо такої підстави розірвання договору оренди земельної ділянки як систематична несплата орендної плати, то проаналізувавши судову практику, слід відмітити таке: у випадку не виконання або не належного виконання орендаром своїх обов'язків у частині сплати орендної плати необхідно встановити та зафіксувати систематичну не сплату орендної плати. Саме факт несистематичності внесення орендної плати є підставою для розірвання договору оренди землі.

6. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням передбачає дію використання, а за невикористання (бездіяльність) не передбачається позбавлення права користування. Отже, при зверненні до суду з позовом про розірвання договору оренди саме за цією підставою слід

врахувати, що до фактів використання земельної ділянки не за цільовим призначенням відносяться ті випадки, коли на ній здійснюється така діяльність, яка виходить за межі цільового призначення.

Договір оренди земельної ділянки слід вважати укладеним з моменту підписання цього договору, а набирає чинності даний договір з моменту реєстрації права оренди землі.

7. Суб'єктами відносин з оренди землі, в тому числі виступати як орендодавці можуть також іноземні громадяни та особи без громадянства. Такий висновок випливає з того, що Україна визнає загальні засади надання іноземцям національного правового статусу на такому ж рівні як і громадянам країни їх перебування, крім випадків, які можуть бути передбачені національним законодавством. Так, згідно з частинами 2, 3 ст. 81 ЗК України іноземні особи та особи без громадянства мають право набувати земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів на праві власності, а також ті землі, які перебувають поза межами населених пунктів на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, які перебувають у приватній власності таких громадян. Набувати права власності на такі землі іноземці мають право шляхом придбання їх за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, та за іншими видами цивільно-правових договорів, а також шляхом прийняття спадщини або викупу земельних ділянок, на яких розміщуються належні їм об'єкти нерухомого майна.

8. Під правовим статусом сторін договору найму (оренди) земельної ділянки слід розуміти сукупність передбачених чинним законодавством прав та обов'язків відповідних суб'єктів цивільних правовідносин, а також їхніх інтересів. Можливість самостійного господарювання орендарем може реалізуватися лише шляхом використання земельної ділянки за цільовим призначенням із дотриманням обмежень та обтяжень прав на землю, умов надання ділянки у користування. Самостійне господарювання орендарем на земельній ділянці належить до його законних прав, і тим самим встановлює

заборону власнику земельної ділянки, іншим особам, а також посадовим особам органів влади здійснювати будь який вплив на землекористувачів та заборону втручатись в їх діяльність.

За результатами здійсненого дослідження розроблено та запропоновано ряд пропозицій щодо удосконалення та оптимізації цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, зокрема:

- виключити ч.5 ст.8 Закону України «Про оренду землі», тим самим скасувати положення, яке передбачає обов'язкову реєстрацію договору суборенди землі.
- внести зміни до ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі», а саме доповнити абз. 9 таким чином: «прийняття рішення про використання земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».
- внести доповнення до ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» та викласти у такій редакції: «об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування, розмір та цільове призначення земельної ділянки)».
- викласти у новій редакції ч. 1 ст. 19 ЗУ «Про оренду землі» з таким доповненням: «Договір набирає чинності з моменту державної реєстрації права оренди».
- внести зміни до абзацу 1 ч. 2 ст. 25 Закону України «Про оренду землі» та викласти його у такій редакції: «Орендар земельної ділянки зобов'язаний приступити до використання земельної ділянки після державної реєстрації права оренди, якщо інше не передбачено законом».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України : Закон від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141
2. Водний кодекс України : Закон України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 24. – Ст. 189.
3. Господарський кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 436-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 462
4. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
5. Лісовий кодекс України : Закон України від 21.01.1994 р. № 3852-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 17. – Ст. 99
6. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17. – Ст. 112.
7. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № № 40–44. – Ст. 356.
8. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 1. – Ст. 2.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо припинення права користування земельними ділянками при відведенні їх для суспільних потреб : Закон України від 05.07.2012 р. № 5070-VI // Відомості Верховної Ради. – 2013. – Ст. 303.
10. Про господарські товариства : Закон України від 19.09.1991 р. № 1576-XII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1576-12>

11. Про громадянство України : Закон України від 18.01.2001 р. № 2235-III // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 13. – Ст. 65.
12. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – ст.61
13. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. Дата оновлення: 10.06.17. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
14. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. Дата оновлення: 19.10.16. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
15. Про колективне сільськогосподарське підприємство : Закон України від 14.02.1992 р. № 2114-XII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2114-12>
16. Про кооперацію : Закон України від 10.07.2003 р. № 1087-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15>
17. Про оренду державного і комунального майна : Закон України від 10.04.1992 р. № 2269-XII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>
18. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161– XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – №46–47. – Ст. 280.
19. Про особисте селянське господарство : Закон України від 15.05.2003 р. № 742-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/742-15>
20. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15>
21. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25.06.1991 р. № 1264-XII. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1264-12-%D0%BF>

22. Про сільськогосподарську кооперацію : Закон України від 17.07.1997 р. № 469/97-ВР. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/469/97-%D0%B2%D1%80>

23. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв) : Указ Президента України від 2.02.2002 р. N 92/2002. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/92/2002>

24. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям : Указ Президента України від 08.08.1995 р. № 720/95 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/720/95>

25. Деякі питання оренди земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1724-2006-%D0%BF>

26. Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>

27. Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) : Постанова Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 р. № 119 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 4. – Ст. 113.

28. Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам : Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF>

29. Про затвердження Типового договору оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. №220. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>

30. Лист Держземагентства України «Щодо порядку укладання договору оренди землі» № 5601/17/11-13 від 03.04.2013 р. [Електронний ресурс]. –

Режим доступу :

<http://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v5603821-13/sp:java-.max15>

31. Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю) : Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 р. № 5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0101-00>

32. Постанова Верховного Суду України від 12.02.2008 р. справа № 39/136пд. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v39_1700-08

33. Постанова Верховного Суду України від 19.02.2014 р. у справі №6-162ц13. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/37520393>

34. Постанова Верховного Суду від 28.02.2018 р. у справі № 587/173/15-ц. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72561023>

35. Постанова Верховного Суду України від 1.07. 2015 р. у справі № 3–195гс15. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/F6A25A9988996A74C2257E85001D428C](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/F6A25A9988996A74C2257E85001D428C)

36. Постанова Вищого Господарського суду України від 26.10.2016 р. у справі №910/28532/15. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/62312840>

37. Постанова Вищого Господарського суду України від 02.11.2016 р. у справі № 908/3368/15. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/62527402>

38. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин : Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11>

39. Рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 01.02.2012 р. у справі № 6–464ск12. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/21432262>

40. Рішення господарського суду Донецької області від 12.01.2012 р. у справі №31/165пд. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/21212787>

41. Рішення Конституційного Суду України від 01.07.1998 р. №9–рп/98 у справі щодо приватизації державного майна. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v009p710–98>

42. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 09.04.2014 р., судова справа № 2а–1970/3195/12. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.reyestr.court.gov.ua/review/38184826

43. Аграрне право України : підручник / В. З. Янчук та ін. / за ред. В. З. Янчука. 2-ге вид. – Київ : Юрінком Інтер. – 2000. – 720 с.

44. Бичкова С. С. Цивільний процесуальний правовий статус осіб, які беруть участь у справах позовного провадження : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / С.С. Бичкова – Нац. акад. внутр. справ. – Київ. – 2011. – 519 с.

45. Блащук А. М. Припинення договірних зобов'язань у цивільному праві України : автореферат дис. на здобуття наук ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 "Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право" / А. М. Блащук. – К. : Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – 2006. – 22 с.

46. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України : автореф. дис. канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 / С.О. Бородовський. Нац. ун-т внутр. справ. – Харків. – 2005. – 20 с.

47. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України : дис.канд. юрид. наук : 12.00.03 / С.О. Бородовський. Нац. ун-т внутр. справ. – Харків. – 2005. – 212 с.

48. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна : дис. ... канд. юрид. наук. / І. В. Борщевський. Нац. академія наук України Інститут держави і права імені В. М.Корецького. – Київ. – 2004. – 204 с.

49. Братчук Л. М. Облік орендних операцій в сільськогосподарських підприємствах : дис. ... канд. екон. наук : 08.06.04 / Л. М. Братчук. Нац. наук. центр «Ін-т аграр. економіки» Української академії аграрних наук. – Київ. – 2005. – 247 с.

50. Брунь А. Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / А.Г. Брунь. Нац. ун-т внутр. справ. – Харків. – 2003. – 17 с.

51. Великанова М. М. Теоретичні питання укладення цивільно-правових договорів / М. М. Великанова // Юридичний вісник. Повітряне і космічне право. – 2015. – № 1. – С. 57–61.

52. Вилегжаніна В. В. Актуальні питання передачі об'єкта оренди за договором оренди землі / В. В. Вилегжаніна // 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

53. Вилегжаніна В. В. Порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки та момент передачі об'єкта оренди / В. В. Вилегжаніна // Держава і право: проблеми становлення і стратегія розвитку : матеріали Міжн. наук.-практ. конф. (м. Ужгород, 25–26 груд. 2015 р.). – Ужгород: Ужгород. нац. універ. – 2016. – С. 67–69.

54. Вилегжаніна В. В. Сторони договору найму (оренди) земельної ділянки / В. В. Вилегжаніна // NATIONAL LAW JOURNAL: THEORY AND PRACTICE. – 2017. – № 3/2 (13). – С. 48–51.

55. Вилегжаніна В. В. Поняття та юридична характеристика договору найму (оренди) земельної ділянки / В. В. Вилегжаніна // Митна справа. – 2015. – № 5 (95). – С. 96–103.

56. Глотова О. В. Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні : монографія / О. В. Глотова. – Одеса: Фенікс. – 2008. – 256 с.
57. Гнідан Р. М. Відмежування договору оренди земельної ділянки від суміжних договірних конструкцій / Р. М. Гнідан // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України : збірник наукових статей. – Івано-Франківськ. – 2017. – Випуск 44. – С. 235–244.
58. Гнідан Р. М. Істотні умови договору оренди землі в Україні / Р. М. Гнідан // Вісник Херсонського університету. – 2016. – №6. – С. 79–82.
59. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : монографія / С. В. Гринько. – К.: «Київський університет». – 2004. – 172 с.
60. Данкевич А. Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві : автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.07.02 / Нац. наук. центр «Ін-т аграр. економіки» Української академії аграрних наук. – Київ. – 2005. – 21 с.
61. Єрмаков О. Ю. Розвиток орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств / О. Ю. Єрмаков // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2015. – № 1–2. – С. 71–78.
62. Заїка Ю. О. Українське цивільне право : навч. посіб. – Київ: Центр навчальної літератури. – 2014. – 360 с.
63. Земельне право України : підручник / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. – Київ: Право. – 2013. – 520 с.
64. Земельний кодекс України : наук.-практ. комент. / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. 5-те вид. змін. і допов. Київ: Алерта. – 2015. – 544 с.
65. Земельний кодекс України : наук.-практ. комент. / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. 3-тє вид., змін. і допов. – Київ: Алерта. – 2013. – 516 с.
66. Земельний кодекс України: наук.-практ. комент. : станом на 1 берез. 2013 р. / за ред. В. І. Курило. – Київ: Центр учбової літератури. – 2013. – 536 с.

67. Земельний кодекс України : наук.-практ. комент.: станом на 1 квіт. 2014 р. / А. В. Григоренко та ін. – Київ: Центр учбової літератури. – 2014. – 574 с.

68. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти : монографія / Н. В. Ільків. – Львів: Львівський держ. ун-т внутр. справ. – 2008. – 296 с.

69. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти : автореф. дис. канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 / Н. В. Ільницька. Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України. – Київ. – 2001. – 21 с.

70. Ільницька Н. В. Оренда земель як правова форма їх використання / Н. В. Ільницька // Право України. – 2000. – № 8. – С. 60–64.

71. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України : дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака. – 2015. – 466 с.

72. Калаур І. Р. Поняття договору найму у Стародавньому Римі та актах кодифікації цивільного законодавства на українських землях / І. Р. Калаур // Часопис академії адвокатури України. – Київ. – 2015. – №3(20). – С. 45-49

73. Калаур І. Р. Історія становлення та розвитку договору найму / І. Р. Калаур // Актуальні проблеми правознавства. – 2016. – Вип. 4. – С. 51-56

74. Кирилюк І. М. Оренда землі в системі аграрних відносин України: дис. ... канд. екон. наук: 08.00.01 / І. М. Кирилюк. Київський нац. економічний ун-т ім. Вадима Гетьмана Державного вищого навчального закладу. – Київ. – 2010. – 242 с.

75. Коритник М. В. Порівняльний аналіз земельних відносин в Україні з країнами з розвинутою економікою / М. В. Коритник // Вісник Хмельницького національного університету. – 2009. – № 6. – Т. 1. – С. 256–257

76. Кулинич П. Ф. Поради з питань укладання та виконання договорів оренди земель сільськогосподарського призначення / П. Ф. Кулинич // Проект АгроІнвест. – 2015. – 57 с.

77. Кулинич П. Ф. Чи визнаються права на землю, які не посвідчені державними актами / П. Ф. Кулинич // Земельний вісник України. – 2008. – № 7 (26). – С. 8–10.

78. Кулинич П. Ф. Державне управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів : підручник / Кулинич П. Ф. Семчик В. І., Шульга М. В. – К.: Вид. Дім «Ін Юре». – 2008. – 600 с.

79. Кулинич П. Ф. Право оренди землі як об'єкт ринкового обігу в Україні: стан та перспективи / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права: український науково-теоретичний часопис. – 2016. – № 2. – С. 7–11

80. Лисенков С. Л. Загальна теорія держави і права: навч. посіб. / за ред. С. Л. Лисенкова. – Київ: Юрисконсульт. – 2006. – 355 с.

81. Лісова Т. В. Актуальні питання державної реєстрації прав на землю. / Т. В. Лісова // Держава і ринок. – 2015. – № 2 (14). – С. 142–147.

82. Мартиновський О. Деякі аспекти правового регулювання строку дії договору оренди землі. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://sud.ua/ru/news/blog/98312-deyak-aspekti-pravovogo-regulyuvannya-stroky-d-dogovory-orendi-zeml>

83. Мірошніченко А. М. Земельне право України : підр. для студ. вищ. навч. закладів. – Київ: Алерта. – 2013. – 512 с.

84. Мірошніченко А. М. Зобов'язальне право найму (оренди) та інше використання чужих земельних ділянок від імені володільця у зобов'язальних правовідносинах / А. М. Мірошніченко, Ю. Ю. Попов // Вісник Вищої ради юстиції. – 2012. – № 4. – С. 78–89.

85. Міхно О. І. Припинення договору за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. / О. І. Міхно / Науково-

дослідний ін-т приватного права і підприємництва Академії правових наук України. – Київ. – 2007. – 246 с.

86. Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки : монографія / К. О. Настечко. – Київ: Юрінком Інтер. – 2015. – 240 с.

87. Настечко К. О. Зміст і функції оформлення прав на земельні ділянки / К. О. Настечко // Юридична Україна. – 2012. – №7. – С. 80–83.

88. Науково-практичний коментар Закону України «Про оренду землі» / за ред. Д. М. Лівшиц. – Київ : Центр учбової літератури. – 2013. – 280 с.

89. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : монографія / В. В. Носік. – Київ : Юрінком Інтер. – 2006. – 544 с.

90. Паскевич Ю. В. Припинення договору найму (оренди): окремі теоретичні аспекти / Ю. В. Паскевич // Юридичний вісник. Повітряне і космічне право Наукові праці Національного авіаційного університету. – 2013. – № 3 (28). – С. 92–96.

91. Пейчев К. П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок : монографія / К. П. Пейчев. – Харків : ХНУ ім. В.Н. Карабіна. – 2007. – 124 с.

92. Процьків Н. М. Правове регулювання розірвання цивільноправових договорів за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. / Н. М. Тоцька. Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України. – Київ. – 2003. – 17 с.

93. Романів В. Я. Договір оренди нерухомого майна за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В. Я. Романів. НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. – Київ. – 2015. – 212 с.

94. Сапич В. І. Оренда як інструмент реалізації відносини власності на землю в аграрному секторі економіки / В. І. Сапич // Бізнес Інформ: науковий журнал. – 2017. – № 1. – С. 201–206.

95. Сидор В. Д. Поняття і зміст земельних орендних правовідносин / В. Д. Сидор // Часопис Київського університету права. – 2009. – № 1. – С. 230–234.

96. Сирота І. М. Проблемні питання державної реєстрації права оренди на земельні ділянки / І. М. Сирота // Європейські перспективи. – 2016. – №1. – С. 190–194.
97. Скаун О. Ф. Теория государства и права : учебник для вузов. – Харьков : «Консум». – 2000. – 704 с.
98. Теорія держави і права : підручник. О. В. Зайчук, Н. М. Оніщенко. – К. : Юрінком інтер. – 2008. – 688 с.
99. Титова Н. І. Землі як об'єкт правового регулювання / Н. І. Титова // Право України. – 1998. – №4. – С. 10–15.
100. Тоцька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / К. М. Тоцька. Харк. нац. ун-т ім. В. Н. Каразіна Міністерства освіти і науки України. – Харків. – 2015. – 227 с.
101. Холод В. В. Окремі аспекти судової практики вирішення спорів щодо укладення, зміни та розірвання договору банківського вкладу та банківського рахунку / В. В. Холод // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. – 2015. – № 10–1. – Т. 1. – С. 226–229.
102. Цаплук А. В. Земельна ділянка як об'єкт договору найму (оренди). Правове забезпечення підприємницької діяльності: зб. наук. стат. студ. ден. форми навч. / відп. ред. О.О. Бакалінська, О.М. Гончаренко, О.С. Посикалюк. – Київ. нац. торг.-екон. ун-т. – 2018. – Ч. 2. – 156 с.
103. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: підручник / С. С. Бичкової, І. А. Бірюкова, В. І. Бобрика та ін. / за заг. ред. С. С. Бичкової. 3-тє вид., змін. та допов. – Київ : Правова єдність, – 2014. – 496 с.
104. Цивільне право України. Особлива частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. 4-тє вид., стереотипне. – Київ: Юрінком Інтер, – 2015. – 1176 с.

105. Цивільне право України : навч. посіб. / Бірюков І. А., Заїка Ю. О., Мироненко В. П. та ін. / за заг. ред. І. А. Бірюкова, Ю. О. Заїки. – Київ : Істина. – 2004. – 224 с.

106. Цивільне право : підручник: у 2 т. / В. І. Борисова та ін. / за ред. В. І. Борисова, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. 2-ге вид., переробл. і допов. – Харків : Право. – 2015. – Т. 2. – 816 с.

107. Цивільне право : підручник: у 2 т. / В. І. Борисова та ін. / за ред. В. І. Борисова, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Харків : Право. – 2011. – Т. 1. – 824 с.

108. Цивільний кодекс України : наук.-практ. коментар у 2 т. / за ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнєцової, В. В. Луця. – 5 те вид., перероб. і допов. – Київ : Юрінком Інтер. – 2013. – 1120 с.

109. Чорна Ж. Л. Деякі питання правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки за законодавством України / Ж. Л. Чорна // Університетські наукові записи. – 2008. – № 2. – С. 53–57.

110. Чурилова Т. М. Державна реєстрація права оренди земельної ділянки / Т. М. Чурилова // Юридичний вісник. – 2016. – № 6. – С. 118–124.

111. Шевченко В. В. Свобода розірвання договору оренди землі: аналіз законодавства та судової практики / В. В. Шевченко // Право і громадянське суспільство. – 2015. – №1. – С. 199–204.

112. Юрченко Е. С. Реалізація переважного права орендарів на пролонгацію договорів оренди земель сільськогосподарського призначення / Е. С. Юрченко // Підприємство, господарство і право. – 2016. – № 9 (247). – С. 71–75.