



К. О. Дремлюга*

НАБУТТЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

Відродження земельно-орендних відносин наприкінці 1980-х років та їх розвиток у 1990-х роках зумовили формування в системі земельного права України нового правового інституту — інституту оренди земель. В умовах реалізації земельної реформи відбувається подальше розширення земельно-орендних відносин. При цьому оренда землі є однією з основних форм землекористання у сільському господарстві.

Правовий інститут оренди земель проаналізований у працях В. І. Андрейцева, І. А. Дмитренка, О. О. Погрібного, В. І. Семчика, Н. І. Титової, М. В. Шульги, В. З. Янчука, Н. В. Ільницької, П. Ф. Кулинич, В. В. Носіка, В. А. Солюка, В. І. Федоровича, В. В. Янчука та інших науковців. Одночасно слід зазначити, що у наукових дослідженнях вчених більше уваги присвячено аналізу поняття, юридичних ознак оренди землі, договору оренди землі, тоді як проблемам законодавчого регулювання набуття права оренди земельної ділянки присвячено значно менше уваги.

Тому метою даної статті є теоретичний аналіз теоретичних і практичних проблем законодавчого забезпечення і правового регулювання набуття права оренди земельної ділянки.

Основа законодавства про оренду земель складають Земельний кодекс України¹ (далі — ЗК України), Закон України “Про оренду землі” від 6 жовтня 1998 р. (в редакції від 2 жовтня 2003 р.)² та інші нормативно-правові акти земельного законодавства.

Як передбачено ч. 1 ст. 2 Закону України “Про оренду землі” відносини, пов’язані з орендою землі, регулюються ЗК України, Цивільним кодексом України³ (далі — ЦК України), Законом України “Про оренду землі”, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі. При цьому в ч. 1 ст. 6 цього ж Закону зазначено, що підстави та порядок набуття права оренди земельної ділянки визначаються також Господарським кодексом України.

Між тим, і в ЦК України, і в Господарському кодексі України⁴ вміщено лише по одній статті (ст. 792 та ст. 290 відповідно), спеціально призначеній для регулювання земельно-орендних відносин. Причому й вони — бланкетного характеру. У зв’язку з цим справедливо зазначає М. В. Шульга, що відносини у сфері орендного землекористування є предметом насамперед земельного законодавства, а цивільно-правові норми можуть застосовуватися до земельних відносин лише в тих випадках, коли ці відносини не врегульовані земельним законодавством⁵. Аналогічна думка висловлена й Н. В. Ільницькою⁶.

© Дремлюга К. О., 2007

* аспірант Юридичного інституту Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника (м. Івано-Франківськ)

¹ Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. // ВВР. — 2002. — № 3-4. — Ст. 92.

² Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. (в редакції від 02.10.2003 р. // ВВР. — 2003. — № 48. — Ст. 381.

³ Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // ОВУ. — 2003. — № 11. — Ст. 461.

⁴ Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. // ОВУ. — 2003. — № 11. — Ст. 462.

⁵ Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — Х., 1998. — С. 132-133; Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / Національна юридична академія ім. Ярослава Мудрого — Х., 1998. — С. 24.

⁶ Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України; Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2001. — С. 12.



У період розробки нового ЗК України відносини з приводу оренди земельних ділянок були врегульовані Законом України від 6 жовтня 1998 р. “Про оренду землі”. Але вже тоді представниками науки земельного права України висловлювались обґрунтовані пропозиції про те, що земельно-орендні правовідносини повинні бути врегульовані саме кодифікованим нормативно-правовим актом земельного законодавства України, а не окремим законом⁷. На жаль, зазначені наукові висновки не були враховані при прийнятті ЗК України. Видається, що в цій частині ЗК України потребує істотного доповнення.

На сьогодні гл. 15 ЗК України під назвою “Право користування землею” у ч. 6 ст. 93, присвяченій оренді земельних ділянок, містить бланкетну норму про те, що відносини, пов’язані з орендою землі, регулюються законом.

Порядок передачі земельних ділянок в оренду частково врегульований ст. 124 ЗК України. Ч. 2 ст. 93 ЗК України визначає коло осіб, яким земельні ділянки можуть передаватися в оренду. Підстави, умови та порядок набуття права на оренду земельних ділянок зазначеними суб’єктами встановлені нормами гл. 19 розділу IV ЗК України (ст. ст. 116, 118, 120, 122-126).

При цьому ЗК України диференційовано визначає порядок передачі земельних ділянок в оренду, залежно від певних критеріїв.

Насамперед, підстави і порядок передачі земельної ділянки в оренду залежать від об’єкта зазначених відносин. Так, якщо об’єктом земельно-орендних відносин є земельна ділянка, що перебуває у приватній власності, то її передача в оренду здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем (ч. 2 ст. 124 ЗК України).

Якщо ж земельна ділянка перебуває в державній чи комунальній власності, вона передається в оренду на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки (ч. 1 ст. 124 ЗК України).

Ч. 2 ст. 6 Закону України “Про оренду землі” встановлює додаткове правило про те, що в разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати аукціону чи конкурсу. Виходячи зі змісту норми загального характеру, передбаченої ч. 1 ст. 124 ЗК України, можна зробити висновок, що результати такого аукціону чи конкурсу повинні в кожному випадку слугувати підставою для прийняття відповідного рішення органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування. Принагідно слід зазначити, що чинне земельне законодавство не визначає порядку проведення аукціону та конкурсу на придбання права оренди земельної ділянки, що є істотним недоліком сучасного законодавчого забезпечення оренди земель.

Специфічним є також порядок передачі земельних ділянок в оренду у разі зміни їх цільового призначення та із земель запасу під забудову. Відповідно до ч. 3 ст. 124 ЗК України у таких випадках передача земельних ділянок в оренду громадянам і юридичним особам здійснюється за проектами відведення в порядку, встановленому ст. 118 та 123 ЗК України.

Очевидно, що у випадках, коли орендарем є фізична особа, застосуванню підлягатиме ст. 118 ЗК України. При цьому мова може йти лише про застосування норм, встановлених ч. ч. 6-11 зазначеної статті, оскільки правила, визначені іншими частинами ст. 118 ЗК України, є нормами спеціального характеру і не призначені для регулювання земельно-орендних відносин. При передачі земельних ділянок в оренду юридичним особам повинна застосовуватися ст. 123 ЗК України.

⁷ Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — Х., 1998. — С. 139; Ільницька Н. В. Вказ. праця. — С. 15.



Ст. 7 Закону України “Про оренду землі” передбачено можливість переходу права на оренду земельної ділянки до інших осіб у разі смерті фізичної особи-орендаря чи засудження його до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду. Проте умови та порядок такого переходу ні Законом України “Про оренду землі”, ні ЗК України чітко не визначені.

Перевантаження ЗК України бланкетними нормами щодо регулювання оренди земель та недостатня чіткість законодавця у визначенні порядку і підстав набуття права оренди земельної ділянки зумовлює виникнення багатьох теоретичних і практичних проблем у процесі застосування правових норм щодо набуття права оренди земельних ділянок. Усунення недоліків законодавчого регулювання оренди земель, на наш погляд, можливе за умови доповнення ЗК України окремою главою, присвяченою регулюванню земельно-орендних відносин. Крім того, істотного доповнення на сьогодні потребує глава 19 ЗК України в частині вичерпного визначення підстав, умов та порядку набуття права оренди земельної ділянки різними суб’єктами.

Подальші наукові розробки, на наш погляд, в цій частині могли би полягати в обґрунтуванні конкретного змісту норм про набуття права оренди земельної ділянки, як майбутньої складової ЗК України.

