

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Прикарпатський національний  
університет імені Василя Стефаника  
Юридичний інститут

# АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЧИН- НОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

Збірник наукових статей  
Випуск XXII



м. Івано-Франківськ, 2010

## ДО ПИТАННЯ ПРО ПІДСТАВИ НАБУТТЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

УДК 332.28+349.6

Однією з правових форм використання земель, що широко використовуються у світі, є оренда. Відродження її повноцінного змісту в умовах переходу України до ринкової економіки має особливо важливе практичне значення.

Серед наукових досліджень, присвячених питанням оренди земель, належить виділити праці П.Ф. Кулинич [1], А. Берлача [2], І.І. Каракаша [3], Н.В. Ільницької [4], О.О. Погрібного [5], К.О. Дремлюги [6] та інших науковців, в яких висвітлюються різноманітні, часто суперечливі погляди та оцінки змісту інституту оренди землі. Більше того, аналіз нормативно-правових актів з питань земельно-орендних відносин свідчить про виникнення нових практичних проблем, що потребують невідкладного вирішення.

У найближчі роки єдиним реальним шляхом створення оптимальних сільськогосподарських землекористувань ринкового типу мала б стати оренда землі, оскільки в ідеальному варіанті вона виступає одним із дійових регуляторів земельних відносин при відсутності вільного ринку земель. А.Г.Бобкова наголошує: «Принципово важливо визначити оренду природних ресурсів основною правовою формою їх використання в сфері господарювання та встановити вимоги до неї незалежно від виду таких ресурсів» [7, с.25]. Однак за результатами аналізу законодавства та наукових джерел можна констатувати, що на сьогодні все ще не вироблено справедливих, стабільних та прозорих правил поведінки на вітчизняному ринку землі. Тому завданням статті ставиться дослідження та виявлення проблемних моментів законодавчого врегулювання окремих питань порядку укладення договору оренди землі з внесенням пропозицій щодо вдосконалення відповідної нормативно-правової бази.

Договір оренди земельної ділянки – це угода, у якій сторони визначають взаємні зобов'язання. Для його законності необхідне дотримання відповідних правових умов і порядку укладення, передбаченого законодавством України. Під правовими умовами укладення договору Н.В.Ільницька розуміє систему визначених законодавством заходів, дотримання і виконання яких є обов'язковими для породження договором юридично значимих наслідків [4, с. 16].

Правові підстави і порядок передачі земельної ділянки в оренду залежать від об'єкта відповідних відносин. Передача в оренду земельних

ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про

відчуження права оренди (ч.4 ст.124 Земельного кодексу 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 чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки (ч.1 ст.124 Земельного кодексу України). У разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати аукціону (ч.2 ст.6 Закону України «Про оренду землі»), які, відповідно, слугуватимуть підставою для прийняття відповідного рішення органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування

Важливо проаналізувати особливості розвитку правового регулювання питання щодо проведення земельних аукціонів. Слід наголосити, що законодавством на сьогодні не визначено порядку проведення аукціону на придбання права оренди земельної ділянки, що є суттєвим недоліком сучасного законодавчого забезпечення земельно-орендних відносин.

Відповідно до Закону України «Про Державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» були внесені зміни до Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі». Невід'ємною умовою підготовчого (організаційного) етапу укладення договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності стала процедура аукціону.

22 лютого 2008 року Кабінет Міністрів України видає постанову «Деякі питання проведення земельних аукціонів». Однак Указом Президента України від 7 квітня 2008 року зупинено дію пункту 1 постанови Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2008 року № 90 «Деякі питання проведення земельних аукціонів». Постановою Кабінету Міністрів України від 17 квітня 2008 року № 394 знову затверджено Порядок проведення у 2008 році земельних аукціонів. Очевидно, за допомогою відкритих земельних аукціонів органи виконавчої влади мали намір запровадити прозорий порядок надання у власність і оренду земельних ділянок для комерційної діяльності. З іншої сторони, аналіз Порядку проведення у 2008 році земельних аукціонів вказує, що не просте питання оформлення договору оренди земельної ділянки стає ще складнішим.

21 липня 2008 року Президент України видає черговий Указ «Про зупинення дії постанови Кабінету Міністрів України від 17 квітня 2008

року №394». Крім того, дана постанова в частині визначення порядку проведення земельних аукціонів була визнана неконституційною (рішення Конституційного Суду України від 11 листопада 2008 року № 25-рп/2008). Однак Верховна Рада України вже 3 червня 2008 року приймає Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України», яким знову повертає земельні аукціони, щоправда в дещо пом'якшеному варіанті. Більше того, проблеми, що мали місце на практиці у зв'язку із нестабільністю та нечіткістю законодавства з даного питання, зумовили прийняття Закону України від 5 листопада 2009 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю». Відповідно, надання в оренду земельних ділянок інвесторам на виконання інвестиційних договорів, укладених до 1 січня 2008 року, згідно з рішеннями органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, умовою яких було надання цими органами інвесторам таких земельних ділянок, здійснюється без проведення аукціонів (п.1 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України).

Таким чином, порядок проведення аукціонів при передачі в оренду земельних ділянок, які знаходяться в державній чи комунальній власності, у чинному земельному законодавстві залишається не визначеним. Можна припустити, що вони мали б проводитися в порядку, передбаченому главою 21 Земельного кодексу України, якою регламентується порядок продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах. Але продаж і оренда – це різні поняття, тому законодавством мають бути передбачені відповідні нюанси. Для реалізації аукціонної діяльності треба сформулювати законодавчу базу щодо спрощення процедури та створення повноцінного ринку земель, забезпечення його прозорості й конкурентоспроможності. Фактично, земельні аукціони проводяться в Україні з 1994 року. Тобто, склалася ситуація, коли місцеві державні адміністрації та органи місцевого самоврядування - розпорядники земельних ділянок державної та комунальної власності, керуючись Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про місцеві державні адміністрації», власними нормативно-правовими документами встановлюють автономні правила проведення земельних торгів. В результаті мали місце відмінності у способах формування стартової ціни, критеріях визначення переможців, ролі спеціалізованих організацій - організаторів торгів. Перший земельний аукціон з продажу права оренди відбувся в Україні 21 січня 1994 року в м. Харкові. Було продано право оренди земельної ділянки з об'єктом незавершеного будівництва строком на 50 років з правом продовження на такий самий термін. За існуючою практикою, право на укладення договору оренди земельної ділянки надається особі, що сплачує вищу ціну за право укладення договору. Між тим, вважає А.М.

Мірошниченко, більш доцільно було б вести відбір шляхом надання переваги пропозиції з найвищою орендною платою [8, с.262].

В ч. 3 ст. 137 Земельного кодексу України встановлено, що проведення земельних торгів здійснює юридична особа, яка має дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів, на підставі договору з відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування, чи державним органом приватизації. На сьогодні залишається не достатньо врегульованим питання умов ліцензування організацій, які проводитимуть земельні аукціони. Його вирішення на законодавчому рівні створить сприятливі умови для чесної й прозорої конкуренції між виконавцями земельних аукціонів, створить оптимальні умови для потенційних покупців чи орендарів. Основними умовами мають бути досвід роботи, наявність сучасних інформаційних технологій, обладнання приміщень, репутація тощо.

Слід зазначити, що відповідно до ч. 5 ст. 137 Земельного кодексу України, земельні торги (на сьогодні у формі аукціону) проводяться у порядку, встановленому законом. Крім того, відповідно до ч. 8 ст. 93 Земельного кодексу відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом. Прийняття постанов уряду, якими регулювались правовідносини щодо проведення аукціонів, суперечить імперативним нормам Земельного кодексу України. Така ситуація повинна б бути виправлена найближчим часом.

В науковій літературі наголошується, що для забезпечення ефективної господарської експлуатації природних ресурсів необхідним є державне регулювання орендних відносин природокористування шляхом обов'язкової державної реєстрації орендних договорів, контролю над цільовим використанням орендованих природних ресурсів, страхування орендованих ресурсів, забезпечення багатоваріантності оренди, активізації продажу прав довгострокової оренди природних ресурсів, проведення конкурсів і аукціонів для відбору кандидатів в орендарі за відповідними параметрами (освіта, кваліфікація, вік, певний стаж роботи тощо) [7, с.25].

Підсумовуючи вищезазначене, слід зазначити, що першочерговим кроком з удосконалення законодавства з питань земельно-орендних відносин мало б стати включення відповідних концептуальних положень до Земельного кодексу України, в тому числі які стосувалися б організації та проведення земельних аукціонів. Як зазначає Н.І. Титова, Земельний кодекс України згодом повинен бути радикально доповнений з тим, щоб це був основний нормативно-правовий акт з усіх земельно-правових відносин [9, с.77]. В подальшому, такі базові концептуальні засади мали б бути деталізовані у спеціальному законі про земельні аукціони, який би

визначав порядок підготовки, організації та проведення земельних торгів у формі аукціону відповідно до вимог Земельного кодексу України.

1. Кулинич П.Ф. Правові засади оренди землі в Україні / П.Ф. Кулинич // Реферативний огляд чинного законодавства. – Київ : Салком, 2000. – С.157-174.
2. Берlach А. Організаційно-правові проблеми становлення орендних земельних відносин в Україні: історія і сучасність / А. Берlach // Право України. – 1999. - № 2. – С.15-18.
3. Каракаш И.И. Право собственности и право землепользования в Украине: Научно-практическое пособие / И.И. Каракаш. – К. : Истина, 2004. – 216 с.
4. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсове право» / Н.В Ільницька. - Київ, 2001. - 19 с.
5. Погрібний О.О. Селянські господарства і оренда (організаційно-правові питання) / О.О. Погрібний. – Київ : Урожай, 1992. – 192 с.
6. Дремлюга К.О. Набуття права оренди земельної ділянки: правове регулювання / К.О. Дремлюга // Університетські наукові записки: Часопис Хмельницького університету управління та права / Гол. редактор Р.І. Кондратьєв. – Випуск 4 (24). – Хмельницький, 2007. – С.276-278.
7. Бобкова А.Г. Оренда як правова форма використання природних ресурсів у сфері господарювання / А.Г. Бобкова // Актуальні проблеми правового забезпечення екологічної безпеки, використання та охорони природних ресурсів: міжнародна наук.-практ. Конф. (Харків, 9-10 жовтня 2009 р.) / за заг. ред. А.П. Гетьмана, М.В. Шульги. – Харків : Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого, 2009. – С.23-26.
8. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підручник / А.М. Мірошніченко. – К. : Алерта ; КНТ ; ЦУЛ, 2009. – 712 с.
9. Титова Н.І. Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів: деякі проблеми / Н.І Титова // Право України. – 2004. - № 4. – С.72-79.

Мороз Г.В.

#### ДО ПИТАННЯ ПРО ПІДСТАВИ НАБУТТЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

В статті досліджуються окремі аспекти підстав набуття права оренди землі. Вивчається питання законодавчого врегулювання процедури проведення земельного аукціону. Вносяться пропозиції з удосконалення чинного земельного законодавства.

**Ключові слова:** оренда землі, земельний аукціон.

Мороз Г.В.

#### К ВОПРОСУ ОБ ОСНОВАНИХ ПРИОБРИТЕНИЯ ПРАВА ОРЕНДЫ ЗЕМЛИ

В статье исследуются отдельные аспекты оснований приобретения права аренды земли. Изучается вопрос законодательного урегулирования процедуры проведения земельного аукциона. Вносятся предложения по усовершенствованию действующего земельного законодательства.

**Ключевые слова:** аренда земли, земельный аукцион.

Moroz G.V.

TO THE QUESTION ABOUT THE GROUNDS OF ACQUISITION OF RIGHT  
FOR THE LEASE OF LAND

The separate aspects of grounds of acquisition of right for the lease of land are investigated in the article.

The question of legislative settlement of procedure of lead through of the landed auction is studied in particular. Suggestions are made from the improvement of the current landed legislation.

**Keywords:** lease of land, lease of land agreement, landed auctions, auction.