

НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ДЕРЖАВИ І ПРАВА імені В.М. Корецького

ІЛЬНИЦЬКА Наталія Володимирівна

УДК 349.414;332.2.

**ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ:
ПРАВОВІ АСПЕКТИ**

Спеціальність 12.00.06. – земельне право; аграрне право; екологічне право;
природоресурсове право.

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Київ – 2001

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Львівському національному університеті імені Івана Франка Міністерства науки і освіти України

Науковий керівник:

доктор юридичних наук, професор,
Титова Ніна Іванівна,
Львівський національний університет
імені Івана Франка, професор

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор, Шульга Михайло Васильович, Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого, професор

кандидат юридичних наук, Кулинич Павло Федотович, Інститут держави і права ім. В.М.Корецького Національної академії наук України, старший науковий співробітник

Провідна установа: Одеська національна юридична академія, кафедра аграрного, земельного і екологічного права, Міністерства освіти і науки України, м. Одеса

Захист відбудеться “27” червня 2001 р. о 13 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д.26.236.02. при Інституті держави і права імені В.М.Корецького НАН України за адресою: 01001, М.Київ-1, вул.Трьохсвятительська, 4.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Інституту держави і права імені В.М.Корецького НАН України за адресою: 01001, М.Київ-1, вул.Трьохсвятительська, 4.

Автореферат розісланий “26”травня 2001 року.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Кучеренко І.М.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. У процесі проведення в Україні земельної та аграрної реформ, основним завданням яких є становлення селянина як справжнього господаря на землі через структурну перебудову сільськогосподарського виробництва, створення ефективного багатоукладного сільського господарства на основі різних форм власності на засоби виробництва та форм сільськогосподарського землевикористання, гостро постало питання про розвиток такої форми землевикористання як оренда. У соціалістичний період (з 1937 р. по 1988 р.) оренда земель сільськогосподарського призначення на території держав колишнього СРСР була заборонена. Відродження її повноцінного змісту має в умовах переходу України до ринкової аграрної економіки винятково важливе практичне значення, що обумовлено, зокрема, загальною економічною та фінансовою кризою, коли нові аграрні суб'єкти: окремі селяни, селянські (фермерські) господарства, сільськогосподарські кооперативи, приватні сільськогосподарські підприємства, фактично не мають ще можливості придбати землі у власність у необхідних їм розмірах.

Історичний досвід розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні та економічно розвинутих країнах Заходу свідчить про те, що саме оренда земель покликана зараз стати переважаючою формою землевикористання, яка може забезпечити реальний доступ до праці на цих землях фермерам та громадянам, які бажають вести приватне підсобне господарство. Вона може і повинна стати зв'язуючою ланкою між суб'єктом, який бажає працювати на землі, і власником земель, надаючи можливість їм на взаємовигідних умовах використовувати землі.

Прийняття Конституції України створило нові правові засади розвитку різних форм землевикористання, зокрема, оренди земель. Так, орендні земельні відносини тісно пов'язані з відносинами земельної власності та з аграрною підприємницькою діяльністю. З огляду на це важливе вихідне значення для подальшої законодавчої регламентації оренди земель новим Земельним кодексом України має стаття 14 Конституції України, яка гарантує право власності на землі та правомірно оголошує їх "основним національним багатством", а також стаття 42, яка містить конституційні норми щодо підприємництва.

Сучасний етап розвитку орендних земельних відносин знаменує прийнятий Верховною Радою України 6 жовтня 1998 року спеціальний Закон України "Про оренду землі", який діє із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 8 вересня 1999 р. Орендні земельні відносини набрали зараз значення окремого правового інституту земельного права України. Прийняття даного Закону сприяє відновленню в Україні оренди земель, дає істотний поштовх до укладення договорів оренди земельних ділянок. Це має особливе значення за умов проведення

земельної реформи та реорганізації колективних сільськогосподарських підприємств. Належить відзначити виникнення нових елементів земельних орендних відносин. Так, крім розвитку традиційної оренди земель сьогодні є потреба й у вдосконаленні правового регулювання оренди земельних паїв як різновиду оренди земель сільськогосподарського призначення.

У земельно-правовій літературі України поки що відсутні комплексні теоретичні розробки, монографічні дослідження правових проблем оренди земель сільськогосподарського призначення. В економічній та юридичній науці проводиться з'ясування її витоків, зокрема О.Бакуменком, А.Берлачем, І.Будзиловичем, В.Калініченком, С.Кісільовим, А.Юрченком та іншими вченими. Наукову цінність становлять також праці А.К.Азізяна, І.Великевича, І.І.Євтіхієва, В.І.Єзерського, С.Соснового, В.Фремеля та інших науковців, присвячені аналізу правових засад трудової оренди землі.

Серед сучасних наукових досліджень, присвячених окремим аспектам оренди земель сільськогосподарського призначення, належить виділити праці В.І.Андрейцева, І.А.Дмитренка, П.Ф.Кулинич, В.В.Носика, О.О.Погрібного, В.І.Семчика, В.А.Сонюка, А.К.Соколової, Н.І.Титової, В.І.Федоровича, М.В.Шульги, В.В.Янчука, В.З.Янчука та інших науковців.

Оренді земель сільськогосподарського призначення в аспекті фермерських відносин присвячена монографія О.О.Погрібного “Селянські господарства і оренда”, у якій показано правомірний генетичний зв'язок земельних відносин із орендними та фермерськими відносинами.

Наукову цінність становить юридична література з проблем оренди земель сільськогосподарського призначення Російської Федерації. Окремі аспекти цієї теми плідно розвинуті такими вченими як: Г.С.Башмаков, Г.Ю.Бистров, О.Г.Голіченков, Ю.Г.Жаріков, О.О.Забєлишенський, І.О.Іконицька, Б.В.Кокотов, М.І.Краснов, Є.І.Павлова, В.В.Петров, О.А.Самончик, М.О.Сиродоев, Г.В.Чубуков, Є.Ю.Чмихало та деякими іншими авторами.

Необхідно відзначити істотний інтерес до цієї важливої проблеми вчених-економістів. Серед них належить особливо виділити праці таких вчених як: М.Агафонова, С.Біндмана, П.І.Гайдуцького, В.Я.Месель-Веселяка, Д.Сафіуліна, М.М.Федорова.

Проте, це лише початок ґрунтовного наукового вивчення проблем земельних орендних відносин. Вимагають досконалого аналізу всі її складові. Особливої актуальності правові аспекти оренди земель сільськогосподарського призначення набувають у зв'язку з розробкою нового Земельного кодексу України та реалізацією Указу Президента України від 3 грудня 1999 р. “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки”, який є підставою поширення практики оренди земельних паїв. Все це обумовлює необхідність дослідження оренди земель сільськогосподарського призначення з урахуванням тих соціально-економічних змін, які сталися у суспільстві.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертаційного дослідження затверджена 31 травня 2000 року рішенням Вченої ради Львівського національного університету імені Івана Франка та узгоджується з цільовою комплексною програмою кафедри трудового, аграрного та екологічного права Львівського національного університету імені І.Я.Франка на тему: “Актуальні проблеми земельного та аграрного права України”.

Мета і задачі дослідження. Метою дисертаційного дослідження є всебічна теоретична розробка проблеми оренди земель сільськогосподарського призначення за умов переходу до ринкових відносин на селі й проведення земельної та аграрної реформ; обґрунтування пропозицій, спрямованих на вдосконалення правового регулювання цього інституту.

Відповідно до цього в дисертації зосереджено увагу на виконанні таких основних задач:

- дослідити поняття оренди земель сільськогосподарського призначення; її правових особливостей;
- проаналізувати чинне законодавство України в галузі регулювання земельних орендних відносин, визначити його ефективність;
- виявити шляхи вдосконалення законодавства України про оренду земель сільськогосподарського призначення;
- провести історико-правовий аналіз розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення на території Української держави;
- з'ясувати специфічні ознаки земель сільськогосподарського призначення як об'єкта земельних орендних відносин;
- дати всебічний аналіз поняття та умов договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, виявити юридичну природу даного договору;
- розкрити сутність та особливості оренди земельних паїв;
- проаналізувати правове становище сторін за договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення;
- зробити загальні висновки з проблеми дослідження та внести конкретні пропозиції щодо розвитку оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні за умов переходу до ринкової економіки.

Об'єктом дослідження є теоретичні наукові праці та інші правові дослідження проблеми; законодавство України про оренду земель; відповідне законодавство Росії, США, ФРН, інших зарубіжних країн; практика застосування законодавства про оренду земель сільськогосподарського призначення.

Предметом дослідження є суспільні відносини, врегульовані нормами права, що пов'язані з орендою земель, її юридичним оформленням в аспекті реалізації земельної та аграрної реформ в Україні.

Методи дослідження. У ході дослідження використано дві групи методів наукового пізнання: загальнонаукові (історичний, діалектичний, метод системного аналізу, формально-логічний, емпіричний, структурно-функціональний, комплексний) та спеціальні методи дослідження (порівняльно-правовий, метод тлумачення правових норм). За допомогою діалектичного методу досліджувався розвиток положень про правовий режим земель сільськогосподарського призначення. Оренда земель сільськогосподарського призначення розглядається у взаємозв'язку з історичними умовами, в яких вона існувала. Застосування методу системного аналізу дозволило визначити місце оренди земель серед інших форм землекористання. Шляхом аналізу та синтезу досліджувалися теоретичні та практичні положення про оренду земель. За допомогою порівняльно-правового методу аналізувалося законодавство інших країн щодо правового режиму земель сільськогосподарського призначення, їх оренди, що дозволило сформулювати пропозиції про запозичення окремих норм у вітчизняну правову систему. Для виявлення відповідності норм права суспільним відносинам застосовувався метод тлумачення правових норм. Ці дослідницькі методи базуються на вимогах об'єктивного і всебічного аналізу процесів та явищ суспільного розвитку, що відбуваються в аграрному секторі України в період переходу до ринкових відносин, проведення реорганізації колективних сільськогосподарських підприємств, функціонування різних форм землекористання. Все це зробило можливим всебічно проаналізувати такий правовий інститут як оренда земель сільськогосподарського призначення, дати наукову оцінку земельному орендному законодавству, юридичній природі договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення та спрогнозувати напрями подальшого вдосконалення законодавства у цій сфері.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що вперше в українській науці земельного та аграрного права на дисертаційному рівні комплексно і всебічно досліджено основні правові аспекти оренди земель сільськогосподарського призначення.

На захист виносяться такі положення, висновки і рекомендації:

- 1) з урахуванням таких основних тенденцій як перехід від абсолютної заборони угод із землями до поступового розширення видів дозволених угод, а також змін у правовому регулюванні суб'єктного складу цих угод, виділяються основні етапи у історико-правовому регулюванні оренди земель сільськогосподарського призначення: перший етап (1917-1921 рр.) — заборона оренди земель сільськогосподарського призначення на території України; другий етап (1922-1927 рр.) — поширення трудової оренди земель сільськогосподарського призначення; третій етап (1927-1937 рр.) — поступове обмеження оренди земель сільськогосподарського призначення на території СРСР; четвертий етап (1937-1988 рр.) — встановлення заборони оренди земель сільськогосподарського призначення; п'ятий етап (1988-1990 рр.) — запровадження оренди земель сільськогосподарського призначення у двох її формах —

внутрішньогосподарська і міжгосподарська; шостий етап (з 1992 р. по даний час) — розвиток оренди земель сільськогосподарського призначення як окремого правового інституту земельного права України;

- 2) обґрунтовується висновок про те, що оренда земель сільськогосподарського призначення — окремий комплексний правовий інститут земельного права, який містить елементи аграрно-трудова відносин;
- 3) визначається поняття орендаря земель сільськогосподарського призначення як особи, що обов'язково повинна володіти спеціальною земельною правосуб'єктністю, оскільки земельним законодавством чітко визначено коло осіб, які можуть бути суб'єктами даних відносин, а їх права та обов'язки мають аграрно-трудова характер;
- 4) висновок про те, що договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення має земельно-правову природу, оскільки: а) спрямований на забезпечення сільськогосподарської діяльності; б) його зміст включає елементи аграрно-трудова характеру; в) істотною умовою договору є раціональність землевикористання та охорона земель як обов'язок орендаря не лише перед орендодавцем, а й державою;
- 5) висновок, що оренда земельних паїв виступає особливим і новим різновидом оренди земель сільськогосподарського призначення. Особливість даного інституту зумовлена своєрідністю його об'єкту, який виник у процесі реформування колективних сільськогосподарських підприємств на засадах приватної власності на землі, і виступає лише основою для виділення відповідної земельної ділянки;
- б) пропонується закріпити у Земельному кодексі України поняття сільськогосподарських земель як всіх земель, які за їх природними властивостями придатні для сільськогосподарського виробництва, в першу чергу для вирощування сільськогосподарських культур, ведення тваринництва та інших підгалузей сільського господарства, а також для розміщення відповідної виробничої інфраструктури, і підлягають особливій правовій охороні; пропозиція внесена у зв'язку з тим, що сучасне земельне законодавство України при віднесенні земель до категорії земель сільськогосподарського призначення основне значення надає адміністративному фактору, а не природним особливостям земель;
- 7) сформульовано поняття договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення як юридично оформленої у встановленому законом порядку двосторонньої угоди, за якою орендодавець передає орендарю земельну ділянку у тимчасове оплатне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки, і спрямовані на забезпечення сільськогосподарської діяльності за умови раціональності землевикористання і охорони земель як з боку орендаря, так і держави, та на інших погоджених умовах;

- 8) пропонується доповнити і конкретизувати норми земельного законодавства у напрямку визначення таких видів земель сільськогосподарського призначення як сільськогосподарські угіддя та землі, які є територіальною базою, необхідною для організації сільськогосподарського виробництва і пов'язаних з ним видів діяльності. Це викликано об'єктивною необхідністю істотного поліпшення якісного стану земель та здійснення екологічно збалансованого землевикористання при одержанні максимального ефекту при використанні земель і сприятиме чіткому визначенню правового режиму кожного виду;
- 9) обґрунтовується висновок про необхідність кодифікації земельного орендного законодавства, в основі якої є включення норм Закону “Про оренду землі” в окремий спеціальний розділ “Оренда земель” Земельного кодексу України.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що вони дають можливість обґрунтувати концептуальні підходи до вирішення теоретичних проблем правових засад оренди земель сільськогосподарського призначення; створюють теоретичну основу для вдосконалення законодавства про оренду земель. Наукові розробки, рекомендації та висновки дисертації можуть бути використані у подальшому вдосконаленні земельного орендного законодавства, при розробці нового Земельного кодексу України, при застосуванні земельного законодавства в галузі реалізації права на оренду земельної ділянки чи земельного паю, при розгляді земельних спорів. Положення дисертації можуть бути також враховані при розробці навчальних посібників і методичних матеріалів, при читанні лекцій з курсу земельного та аграрного права, у науково-дослідній роботі, а також у практичній діяльності при укладенні договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Апробація результатів дисертації. Окремі дисертаційні висновки були апробовані на V регіональній науковій конференції Львівського національного університету імені Івана Франка: “Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні” (Львів 2000), міжнародній українсько-польській конференції (Львів, 1999), міжнародній географічній конференції “Генеза. Географія. Екологія ґрунтів” (Львів, 1999).

Публікації. Основні положення і висновки дослідження викладені у шістьох статтях, з них п'ять у фахових виданнях; у тезах доповіді науково-практичної конференції.

Структура дисертації визначається значенням та змістом наукової проблеми і спрямована на досягнення поставлених завдань. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновку. Повний обсяг дисертації 200 сторінок, у тому числі список використаних літературних джерел на 22 сторінках (270 найменувань).

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У вступі визначається актуальність та стан розробки обраної теми дослідження, її зв'язок з навчальними планами, темами, об'єкт та предмет дослідження, його мета та задачі, основні результати дослідження, теоретичне та практичне значення одержаних результатів, їх апробація.

Перший розділ “Загальні теоретико-правові засади оренди земель сільськогосподарського призначення” складається з трьох підрозділів та присвячений визначенню юридичних ознак та поняття оренди земель, з'ясуванню істотних особливостей оренди земель сільськогосподарського призначення.

У першому підрозділі **“Поняття земель сільськогосподарського призначення, їх структура, особливості правового режиму”** характеризується об'єкт земельних орендних відносин, зокрема землі сільськогосподарського призначення. Особливості оренди земель сільськогосподарського призначення значною мірою зумовлені особливостями правового режиму цих земель.

Існує очевидна необхідність закріплення у законодавчому порядку поняття “земель” як об'єкта земельних правовідносин. Для з'ясування цього поняття за основу взято особливі ознаки земель як об'єкта врегульованих земельним правом відносин, зокрема: а) обмеженість площ земель; б) локалізованість земель за місцем розташування. Автор приходить до висновку, що ознака локалізованості характеризує як земельну ділянку, так і землі як об'єкти земельних правовідносин. На основі проведеного аналізу запропоноване наступне визначення поняття “земельної ділянки”: це — частина земель, яка, будучи безпосереднім об'єктом земельних правовідносин, має фіксовану площу, межі, місцезрештування, характеризується якісним станом, що відповідає її цільовому призначенню та притаманним їй правовим режимом; в) землі є нерухомим об'єктом; г) особливий засіб виробництва; д) землі, володіючи ґрунтовим покривом з унікальною властивістю родючості (у сільському господарстві), виступають основним засобом вирощування сільськогосподарської продукції. При цьому важливе значення має юридичне визначення поняття ґрунтів, яке наше законодавство, на жаль, не дає. У дисертації пропонується поняття ґрунтів як самостійного об'єкту навколишнього природного середовища, що представляє собою поверхневий шар земної кори, в якому зосереджено його біологічний потенціал (родючість), та пов'язаний з землями як їх просторовою межею.

Враховуючи наведені ознаки, доречно закріпити у Земельному кодексі України поняття “земель” як важливої складової навколишнього природного середовища, що являє частину поверхні земної кори, розташованої над надрами, яка виступаючи основним національним багатством, підлягає особливій правовій охороні та, в силу природних особливостей,

використовується як основний засіб виробництва у сільському, а також у лісовому господарстві, або як місце розташування різного роду матеріальних об'єктів.

Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення розглядаються у дисертації із урахуванням цільового призначення земель, належності їх певним суб'єктам і правомочностей цих суб'єктів, повноважень державних органів по управлінню землями та рис, притаманних цьому об'єкту навколишнього природного середовища. Виділяються наступні особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення: центральне місце земель сільськогосподарського призначення у складі земельного фонду України в силу унікальних особливостей притаманних цьому об'єкту; пріоритетність сільськогосподарського землевикористання серед інших видів землевикористання; обов'язкове цільове використання земель сільськогосподарського призначення; чітка визначеність кола суб'єктів та мети для якої їм можуть надаватися землі сільськогосподарського призначення у користування чи у власність; встановлення обмежень та гарантій з метою збереження цільового використання земель сільськогосподарського призначення у зв'язку з тим, що землі виступають не лише як засіб виробництва, але і як природний об'єкт; внутрішній поділ земель сільськогосподарського призначення на види, для кожного з них притаманні певні особливості; відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, заподіяних вилученням сільськогосподарських угідь для використання у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства; спеціальний характер правомочностей суб'єктів, що обумовлено особливостями цих земель; тісний зв'язок правового режиму земель сільськогосподарського призначення з принципом раціональності їх використання, зокрема посиленої правової охорони за умов проведення земельної та аграрної реформ.

У другому підрозділі **“Оренда земель як правова форма їх використання”** визначаються юридичні ознаки та дається дефініція поняття оренди земель.

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

Аналіз змісту Закону дає можливість виділити ще й інші, додаткові (які повинні увійти у офіційне визначення поняття) юридичні ознаки оренди земель, зокрема: а) це — окрема форма землевикористання; б) орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи України;

в) орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель сільськогосподарську продукцію і доходи; г) оренда не повинна змінювати цільове призначення земельної ділянки.

На основі наведених юридичних ознак у дисертації запропоноване більш повне, аніж у законі, визначення поняття оренди земель, як окремої організаційно-правової договірної форми використання земельної ділянки, яка передбачає передачу її власником-орендодавцем (державою, громадянином чи юридичною особою України) у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі-орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції і доходів.

У третьому підрозділі **“Поняття оренди земель сільськогосподарського призначення; правові особливості”** характеризуються поняття та особливості оренди земель сільськогосподарського призначення. Вперше на законодавчому рівні певні особливості оренди земель сільськогосподарського призначення виділені Законом України “Про оренду землі”, що є безумовно його позитивною рисою. Основні ознаки, які визначають оренду земель сільськогосподарського призначення, випливають із природних особливостей сільського господарства. До особливостей оренди земель сільськогосподарського призначення можна віднести: 1) орендодавцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути чітко визначені суб’єкти, які отримали земельні ділянки для визначених законодавством цілей (ст.48 Земельного кодексу України); 2) орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинні відповідати певним вимогам, встановленим земельним законодавством України; 3) передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у користування (зокрема, оренду) дозволено лише із збереженням їх цільового призначення — для сільськогосподарського використання; 4) спеціальний характер правомочностей суб’єктів даних земельних орендних відносин; 5) орендовані земельні ділянки сільськогосподарського призначення, за невеликим винятком, заборонено передавати в суборенду.

Другий розділ “Правове регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні” складається з двох підрозділів.

У першому підрозділі **“Історичні аспекти правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення”** аналізуються історико-правові передумови існування оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні у сучасний період та виділяються наступні етапи у її нормативно-правовому регулюванні:

перший етап (1917-1921 рр.) характеризувався встановленням на нормативному рівні заборони оренди земель (Декрет про землю 1917 р.);

для другого етапу (1922-1927 рр.) властиве нормативно-правове закріплення права трудового землекористування у Земельному кодексі УРСР 1922 р. Законодавство цього періоду досить чітко регламентує земельні орендні відносини, для яких були характерні певні особливості, які пояснюються, по-перше, тим, що законодавством регламентувалася не звичайна оренда, а тимчасова переуступка прав на землі трудового користування, по-друге, тісний зв'язок земельних орендних відносин із трудовими. Законодавство про орендні земельні відносини виходило з принципу земельно-трудового характеру оренди;

третьою етапом (1927-1937 рр.) характеризується змінами в орендній політиці, які були спрямовані на поступове обмеження та наступну повну ліквідацію оренди земель сільськогосподарського призначення, що відображено у законодавстві цього періоду (Постанова ЦВК і РНК СРСР від 4 червня 1937 р. “Про заборону здачі в оренду земель сільськогосподарського призначення”);

протягом періоду з 1937 р. по 1988 р. орендні земельні відносини у сільському господарстві не були врегульовані, так як земельне та цивільне законодавство того періоду відносило оренду земель до числа заборонених угод;

наступний етап (1988-1990 рр.) відбувається запровадження оренди земель сільськогосподарського призначення у двох її формах — внутрішньогосподарська і міжгосподарська, згідно Закону СРСР від 26 травня 1988р. “Про кооперацію” та Указу Президії Верховної Ради СРСР від 7 квітня 1989 р. “Про оренду і орендні відносини в СРСР”;

розвиток земельних орендних відносин на наступному етапі обумовлений прийняттям Закону України “Про власність”, “Про форми власності на землю”, нової редакції Земельного кодексу України, якими передбачається запровадження трьох форм власності на землю та проголошується рівноправність різних організаційно-правових форм господарювання незалежно від форм власності. У цей період орендодавцями земель сільськогосподарського призначення виступають власники земель або уповноважені ними органи, що відображено у Земельному кодексі України. На цьому етапі відбувається прийняття Закону України “Про оренду землі”, згідно з яким орендні земельні відносини набрали значення окремого комплексного правового інституту земельного права України.

Другий підрозділ присвячений сучасному правовому регулюванню оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Законодавство, що становить сучасну правову базу оренди земель сільськогосподарського призначення, носить багатоструктурний характер і включає такі складові, як: 1) загальне законодавство, на основі якого здійснюється функціонування і розвиток усіх правових інститутів; 2) галузеве (зокрема, земельне, аграрне, цивільне та ін.) законодавство, яке закріплює певні

однорідні суспільні відносини, та має на меті їх врегулювання, і поряд з цим визначає основні засади земельних орендних відносин; 3) спеціальне земельне законодавство про оренду земель.

Центральне місце у системі законодавства про оренду земель сільськогосподарського призначення займає спеціальне законодавство про оренду земель, серцевиною якого є Закон України “Про оренду землі”. Цей акт став етапним актом законодавчого рівня у сфері регулювання земельних орендних відносин в Україні.

Третій розділ “Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення; його юридична природа” складається з чотирьох підрозділів.

У першому підрозділі **“Поняття та істотні умови договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення”** розглядаються особливості договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який є основним документом, що опосередковує відносини між орендарем і орендодавцем, та в якому фіксується низка найістотніших аспектів. Розглядаються умови договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення: істотні, звичайні і випадкові.

Автором зроблена спроба розглянути дискусійне питання про правову природу договору оренди земельної ділянки та робиться висновок про земельно-правову природу договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

У другому підрозділі **“Правові умови та порядок укладення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення”** характеризуються правові умови укладення договору, під якими у дисертації розуміється система визначених законодавством заходів, дотримання і виконання яких є обов’язковими для породження договором юридично значимих наслідків. Ці умови можна поділити на дві групи: загальні та спеціальні. Загальні умови укладення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення визначені ст. 15 Закону “Про оренду землі”. Разом з тим, закон виділяє деякі спеціальні умови укладення договорів оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. До таких спеціальних умов можна віднести, зокрема: чітке визначення кола орендарів земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; використання лише для сільськогосподарських потреб земельних ділянок громадянами, які мають право на земельну частку (пай) у недержавному сільськогосподарському підприємстві.

У дисертації детально розглядаються основні етапи, на які можна умовно поділити процес укладення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення: 1) організаційний (підготовчий); 2) нотаріальне посвідчення договору оренди земельної ділянки; 3) державна реєстрація договору.

Автором також приділяється увага укладенню різновиду договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення в формі договору оренди земельного паю, яке здійснюється при реформуванні сільськогосподарських підприємств. Природа даного договору та порядок його укладення не є безспірними, про що йде мова у дисертації.

У третьому підрозділі **“Права та обов’язки сторін за договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення”** розглядаються права та обов’язки орендодавця та орендаря за договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Подається їх класифікація на загальні та спеціальні, що дає можливість глибше пізнати зміст цих прав, виявити їх спільні і відмінні риси. Досліджуються основні права сторін, закріплені у Земельному кодексі України, Законі України **“Про оренду землі”**. Вносяться пропозиції по вдосконаленню нормативно-правового регулювання окремих прав. Зокрема, орендодавцю земель як їх власнику належить право укласти договір застави з кредитною установою (п. 2 ст. 39 Земельного кодексу України). Звичайно, при передачі в заставу орендованих земельних ділянок повинні діяти норми чинного земельного законодавства. Однак, постає проблема у разі переходу права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення до заставодержателя, оскільки Земельним кодексом (ст. 6) визначено коло суб’єктів, які можуть бути власниками земель сільськогосподарського призначення і для яких потреб вони їм надаються. Кредитні установи таким вимогам не відповідають.

У четвертому підрозділі **“Підстави та порядок припинення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення”** детально аналізуються правові підстави та порядок припинення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Вказано на недоліки та протиріччя в законодавстві по цьому питанню. Автором пропонується передбачити у законі можливість розірвання договору оренди земельної ділянки з ініціативи орендодавця при належному виконанні орендарем своїх обов’язків за договором у тому випадку, наприклад, якщо у орендодавця виникло бажання самостійно здійснювати діяльність по використанню земельної ділянки.

Не передбачена законом така підстава припинення договору оренди земельної ділянки як зміна особи орендаря шляхом реорганізації юридичної особи, оскільки при такій її формі, наприклад, як перетворення, можлива зміна основних напрямків діяльності. У такому разі це повинно бути в обов’язковому порядку підставою розірвання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Таким чином, п.3 ст.28 Закону **“Про оренду землі”** потребує приведення її у відповідність із ст.6 Закону.

Законодавством практично не виділені особливості припинення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Проведений аналіз дає можливість стверджувати,

що ряд підстав прямо стосуються оренди саме цих земель, наприклад, випадкове пошкодження об'єкта оренди, яке суттєво перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, нерациональне використання земельної ділянки, використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки, використання землі не за цільовим призначенням, невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва, смерть громадянина-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст.8 Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки. Ці підстави повинні бути окремо виділені та конкретизовані саме стосовно земель сільськогосподарського призначення.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведене теоретичне узагальнення і нове вирішення наукової проблеми, що виявляється у розкритті правової природи оренди земель сільськогосподарського призначення. Автором формулюються пропозиції щодо вдосконалення законодавства України про оренду земель сільськогосподарського призначення. Найбільш важливі серед них наступні:

1. Розвиток земельних орендних відносин є закономірним проявом аграрної реформи, що характеризує перехід України як самостійної держави до ринкових економічних відносин; оренда земель сільськогосподарського призначення характеризує новий аграрний економічний уклад на селі, який має перспективу подальшого розвитку в Україні;
2. Прийняття Конституції України, регламентація у ній важливих питань земельних відносин є передумовою для подальшого розвитку та вдосконалення регулювання земельних орендних відносин;
3. Важлива роль у регулюванні земельних орендних відносин належить договорам оренди земельної ділянки. Їх аналіз вказує на необхідність прийняття Типового договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення;
4. Орендні земельні відносини відроджуються за нових соціально-економічних і правових умов, що визначає їх класичний характер (орендодавцем земель виступає їх власник. Однак, потребує вдосконалення правове регулювання оренди земель, які перебувають у державній власності, в частині щодо можливого кола їх орендодавців);
5. Витоками земельних орендних відносин були трудова оренда (20-і роки) та орендний підряд (80-і роки), що обумовлює певну спадковість правових норм у чинному законодавстві України;
6. Оренду земель сільськогосподарського призначення можна визначити як своєрідну договірну форму сільськогосподарського землевикористання, зміст якої складають строкове, платне володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення у межах,

встановлених законодавством та договором, що передбачає передачу її власником орендарю, який відповідає вимогам, встановленим законом, для здійснення підприємницької чи іншої діяльності з використанням природних властивостей земель при умові їх раціонального використання;

7. У земельному законодавстві слід закріпити визначення поняття “сільськогосподарські угіддя” як основної складової сільськогосподарських земель, що характеризується особливим ґрунтовим покривом, і внаслідок своїх природних властивостей (родючості) використовується як головний та незамінний засіб виробництва у сільському господарстві для вирощування сільськогосподарських культур, має пріоритетний правовий режим і належить посиленій правовій охороні з боку держави.

8. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення повинен бути посилений у відповідності з Конституцією України, що, насамперед, повинно відобразитись у посиленні їх правової охорони як “основного національного багатства”;

9. Ст.3 Закону України “Про оренду землі” слід доповнити словами: “сумісною із цільовим призначенням земельної ділянки”.

10. Доповнити п.5 ст.31 Закону України “Про оренду землі” словами: “земельно-правову відповідальність”.

11. Докорінна реорганізація колективних сільськогосподарських підприємств та поширена у зв’язку з цим практика земельного паювання, реальні умови її реалізації (при кризовій ситуації в сфері аграрної економіки) призвели до істотного зростання у системі земельних орендних відносин оренди земельних паїв і, як наслідок цього, до загального зростання масштабів оренди земель в Україні. Така тенденція у найближчі десять років буде домінуючою, що, в свою чергу, викликає необхідність чіткого регулювання цього інституту новим Земельним кодексом України;

12. У Законі України “Про оренду землі” необхідно мати спеціальний розділ, який би врахував всі особливості оренди земель сільськогосподарського призначення та усі наслідки, пов’язані з цим, причому норми Закону “Про оренду землі” повинні стати правовою матерією для нового Земельного кодексу України.

Врахування запропонованих висновків і пропозицій, на думку автора, дозволить усунути окремі недоліки чинного законодавства України, що регулює земельні орендні відносини.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ

- 1) Ільницька Н. Про поняття, структуру та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення // Вісник Львівського університету. Серія юридична. Випуск 35. – Львів: Видавничий центр ЛНУ ім.І.Франка.- 2000. - С.350-355.

- 2) Ільницька Н. Оренда земель сільськогосподарського призначення: поняття та деякі проблеми // Вісник Львівського інституту внутрішніх справ.- Львів: Львівський інститут внутрішніх справ при НАВС України.- 2000.- №1.- С.254-258.
- 3) Ільницька Н. Особливості оренди земель сільськогосподарського призначення: проблеми вдосконалення їх правового регулювання // Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. - №7. – С.61-63.
- 4) Ільницька Н. Оренда земель як правова форма їх використання // Право України. – 2000. - №8. – С.60-64.
- 5) Ільницька Н. Гарантії прав сторін за договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення: окремі аспекти// Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. - №11.- С.58-61.
- 6) Ільницька Н. Природоохоронні аспекти історико-правової регламентації оренди земель сільськогосподарського призначення// Вісник Львівського університету. Серія географічна. Випуск 25. – Львів: Видавничий центр ЛНУ ім.І.Франка.- 1999. - С.126-127.
- 7) Natalia Pnycka. W kwestii podmiotow stosunkow dzierzawnych wg wspolcznego prawa Ukrainy // Odpowiedzialnosc organow Samorzadu terytorialnego i administracji rzadowej za stan srodowiska na Ukrainie i w Polsce. – Przemysl.- 1999. – S.81-85.

Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти. - Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.06. – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсове право. – Інститут держави і права імені В.М. Корецького Національної академії наук України.- Київ, 2001.

У дисертації на основі аналізу наукової літератури, національного законодавства, проектів нормативно-правових актів України та інших країн, практичної діяльності правозастосовчих органів досліджуються проблеми оренди земель сільськогосподарського призначення, її специфічні юридичні ознаки та дається визначення поняття оренди цих земель. Обґрунтовується, що оренда земель сільськогосподарського призначення є окремою формою землевикористання. Детально аналізуються істотні умови договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, правові умови та порядок укладення цього договору, а також його припинення.

Сформульовано рекомендації спрямовані на вдосконалення законодавства і практики у сфері укладення та виконання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: землі, земельна ділянка, землі сільськогосподарського призначення, оренда земель, оренда земель сільськогосподарського призначення, договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Ильницкая Н.В. Аренда земель сельскохозяйственного назначения: правовые аспекты. – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.06. – земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсовое право.- Институт государства и права имени В.М.Корецкого Национальной академии наук Украины.- Киев, 2001.

Цель диссертации состоит в выявлении правовой природы аренды земель сельскохозяйственного назначения.

В работе рассматриваются историко-правовые предпосылки существования аренды земель сельскохозяйственного назначения, начиная с XI века. В связи с особенностями аренды земель сельскохозяйственного назначения в разные исторические периоды автором выделяются основные этапы ее становления и развития.

Аренда рассматривается как закономерное проявление аграрной реформы, которая характеризует переход Украины к рыночным экономическим отношениям; аренда земель сельскохозяйственного назначения является новым аграрным экономическим укладом с перспективой дальнейшего развития в Украине.

Анализируется земельное арендное законодательство Украины; характеризуется его структура посредством выделения его трех составных частей: общее, отраслевое и специальное законодательство.

Определяется правовое понятие земель, земельного участка как объектов земельных отношений.

В диссертации обосновывается положение о необходимости закрепления в земельном законодательстве понятия “сельскохозяйственных земель”. Сельскохозяйственные земли — это все земли, пригодные для сельскохозяйственного производства, в первую очередь для выращивания сельскохозяйственных культур, ведения животноводства и иных подотраслей сельского хозяйства, а также для размещения соответственной производственной инфраструктуры, и подлежат особой правовой охране.

В работе анализируется понятие и содержание аренды земель сельскохозяйственного назначения, ее юридические черты и рассматривается отличие от других форм землеиспользования.

Особенность правосубъектности арендаторов земель сельскохозяйственного назначения объясняется земельно-трудовым характером этих отношений, а также их четким урегулированием земельным законодательством.

Наиболее существенные аспекты аренды земель сельскохозяйственного назначения фиксируются в договоре аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения. Договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения — юридически оформленное в установленном законом порядке двухстороннее соглашение, за которым арендодатель передает арендатору земельный участок для временного платного использования с целью удовлетворения его нужд, которые определяются целевым назначением арендованного участка, и направлены на обеспечение сельскохозяйственной деятельности при условии рациональности землеиспользования и охраны земель как со стороны арендатора, так и государства, а также на других согласованных условиях.

При рассмотрении вопроса о правовой природе договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, автор приходит к заключению о его земельно-правовом характере.

Характеризуются правовые условия заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения. Эти условия делятся на две группы: общие и специальные, которые характерны только для рассматриваемого договора.

Большое внимание уделено показу процесса заключения договоров аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения. Выделяются три этапа этого процесса: организационный (подготовительный), нотариальное удостоверение договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения; государственная регистрация договора.

Уделяется внимание заключению разновидности договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения в форме договора аренды земельного пая, которое совершается при реформировании сельскохозяйственных предприятий. Природа договора аренды земельного пая является дискуссионной.

Рассматриваются общие и специальные права и обязанности сторон за договором аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Показаны также правовые основания и порядок прекращения договоров аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Анализируются вопросы, связанные с осуществлением земельной реформы с учетом формирования рыночных отношений.

Ключевые слова: земли, земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, аренда земли, аренда земель сельскохозяйственного назначения, договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Ilnytska N. V. – The lease of the lands of agricultural purpose: legal aspects. – Typescript.

The thesis for obtaining an academic degree of science of law candidate in speciality 12.00.06. – land law; agrarian law; environmental law; natural resources law. – The Institute of State and Law named by V. M. Koretsky, under the National Academy of Science of Ukraine. – Kyiv, 2001.

In this thesis the problems of lease of the lands of agricultural purpose, its specific judicial indications are researched and definition of the lease of those lands is given on the basis of analysis of science literature, national legislation and drafts of normative and legal acts of Ukraine and other countries, practice of law enforcement bodies. One grounds that the lease of the lands of agricultural purpose is a separate form of land tenure. One makes detailed analysis of substantial conditions of the lease agreement of land plot of agricultural purpose, legal conditions and arrangement of conclusion of agreement, as well as its dismissal.

One formulates recommendations aimed at improvement of legislation and practice in the sphere of conclusion and fulfilling a lease agreements of lands of agricultural purpose.

Key words: lands, land plot, lands of agricultural purpose, lease of the lands, lease of the lands of agricultural purpose, lease agreement of land plot of agricultural purpose.