

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ОРЕНДНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

У найближчі роки провідним шляхом створення оптимального землекористування ринкового типу є земельна оренда, оскільки саме вона є одним з ефективних регуляторів земельних відносин за відсутності вільного ринку землі. Оренда є винятковою формою реалізації права власності та господарського використання землі, а також займає значне місце у системі економічних категорій і земельних відносин як провідний засіб виробництва в сільському господарстві.

Розвиток орендних земельних відносин сільськогосподарських підприємств є предметом досліджень широкого кола вчених-правознавців, таких як: П. Кулинич, І. Каракаш, А. Мірошніченко, М. Федоров та інших.

Оренда землі – це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності [1]. На думку П. Саблука, орендні земельні відносини дають змогу найповніше реалізувати ідею активного заохочення людини до творчої праці [2, с. 78]. М. Федоров відзначає, що головним в орендних відносинах слід вважати спонукальні мотиви договірних сторін, оскільки вони зацікавлені в одержанні якнайбільшого зиску з оренди землі: орендодавець – одержати якомога вищу орендну плату, зберегти при цьому якість земельної ділянки; орендар – одержувати максимальний урожай протягом тривалого періоду [3, с. 12].

Об'єктами оренди є земельні ділянки, які знаходяться у власності громадян і юридичних осіб, територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальної власності), держави. З погляду М. Шульги, земельна ділянка – це частина земної кори, яка є основою ландшафту, що має фіксовану площу, межі й місце розташування, а також характеризується певним якісним станом і властивим їй правовим статусом [4, с. 18]. Також об'єктами можуть бути земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, розташованими на них, якщо це передбачено договором оренди. Згідно з ст. 17 Закону «Про оренду землі» об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

Договір оренди земельної ділянки укладається між орендодавцем і орендарем. Орендодавцями є держава, територіальні громади, фізичні та юридичні особи України, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Наймачами є юридичні або фізичні особи,

яким належить право володіння і користування земельною ділянкою на підставі договору оренди. При передачі землі в оренду відбувається розподіл повноважень власника, тобто права власника залишаються у нього, однак він відводить вагому частину їх орендареві на користування землею. Таким чином, повноваження господарського використання землі є окремими від інших повноважень власника і персоніфіковані в іншому суб'єкті правовідносин.

Земельні ділянки надаються перш за все для здійснення підприємницької діяльності. Однак можливим є орендне землекористування і без отримання прибутку, наприклад, при веденні громадянами особистого селянського господарства, будівництва й обслуговування жилих будинків та індивідуальних гаражів, користуванні городами, земельними ділянками для сінокосіння і випасання худоби.

Одним із вагомих питань земельно-орендних відносин є визначення орендної плати. Її рівень залежить від таких факторів: ринкових відносин, економічних очікувань, якості (родючості) земельної ділянки, її місцеположення, цін на сільськогосподарську продукцію, що виробляється на орендованій землі, попиту на цей ресурс та пропозиції його у відповідному географічному регіоні. Орендна плата за земельну ділянку становить собою платіж, який наймач сплачує орендодавцеві за володіння і користування землею. Розмір, форма і строки внесення орендної плати встановлюються за згодою сторін і зазначаються в договорі оренди земельної ділянки.

Строк дії договору оренди землі, згідно ст. 19 Закону України «Про оренду землі» визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Також в цій статті зазначається, що при передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного виробництва, фермерського чи особистого господарства строк дії договору оренди не може бути меншим як 7 років. Уведення мінімального строку оренди в законодавстві України, насамперед, спрямоване на раціональне використання земель сільськогосподарського призначення шляхом створення довгострокових відносин між орендарем і орендодавцем, що дає перспективу для залучення інвестицій і планування застосування ефективної сівозміни.

Отже, можна констатувати, що орендні земельні відносини, з одного боку, мають суттєве значення для соціального захисту громадян, а з іншого – для ведення стабільного аграрного виробництва. Господарська діяльність сучасних сільськогосподарських підприємств, що базується на оренді, сприяє підвищенню ефективності виробництва. За допомогою механізму оренди земель відбувається активний розвиток підприємницької діяльності в аграрному секторі.

Список використаних джерел

1. Про оренду землі: Закон України в редакції від 2 жовтня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 10. Ст. 102.
 2. Саблук П.Т. Особливості аграрної реформи в Україні / Саблук П.Т. – К. : ЗАТ «Нічлава», 1997. 304 с.
 3. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М. Федоров // Економіка АПК. 2007. № 5. С. 73-78.
 4. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях / М.В. Шульга. Х.: Консум, 1998. 224 с.
- Науковий керівник: к.ю.н., доцент Платонова Є.О.*