

СТЕПСЬКА ОЛЕНА ВОЛОДИМИРІВНА

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права,
кандидат юридичних наук, доцент*

ДЕЯКІ ЗМІНИ ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Оренда – важлива компонента договірного регулювання земельних відносин, яка є одним з напрямків забезпечення раціонального та ефективного використання земель. Впровадження оренди землі є одним з безперечних досягнень земельної реформи та важливим напрямком земельно-правових досліджень. Наукові інтерпретації сутності, змісту та правової природи оренди землі знайшли своє відображення у численних публікаціях, в яких розглядаються різні її аспекти: організаційні, економічні, правові та інші. Метою цієї публікації є дослідження законодавчого регулювання відносин, що виникають з приводу використання земельних ділянок на умовах оренди.

Проаналізувавши чинне законодавство у сфері орендних відносин, можна сказати, що наразі законодавець детально регламентує питання використання землі на підставі договору оренди, тобто оренда сьогодні має достатнє правове підґрунтя. Але наявність нормативних приписів, нажаль, не завжди є запорукою їх дієвості. Наведене вказує на актуальність дослідження правових засад укладення договору оренди земельної ділянки, метою якого є обґрунтування пропозицій щодо створення необхідних правових умов розвитку права орендного землекористування.

Отже, не дивлячись на тривале існування спеціального Закону України «Про оренду землі» [1] застосування його положень не є досконалим. Практика застосування законодавства, що регулює питання оренди земельних ділянок та прав на них, свідчить про те, що окремі аспекти орендних відносин тлумачаться їх учасниками неоднозначно, існують неясності, які утворилися в результаті видання різних нормативно-правових актів, та потребують усунення законодавчим шляхом. Таким чином, правові засади орендних відносин у сфері використання земель потребують свого подальшого удосконалення.

16 січня 2020 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» [2], яким внесено деякі зміни до регулювання орендних відносин.

За загальним правилом договір оренди землі укладається у письмовій формі і може бути посвідчений нотаріально за бажанням орендаря чи орендодавця. Згідно зі змінами у ст. 14 Закону України «Про оренду землі» власник земельної ділянки, тобто орендодавець, може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є

обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

За ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі є три умови: об'єкт оренди; строк дії договору оренди; орендна плата. Відповідних змін зазнала друга істотна умова договору оренди, так в договорі крім строку дії повинна міститися і інформація про дату укладення договору. Крім того, дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Трансформації зазнали і положення щодо зміни орендної плати. Так, якщо земельні ділянки державної та комунальної власності були передані в оренду на земельних торгах, орендна плата не може бути зменшена за згодою сторін не тільки протягом строку дії договору оренди, а також у разі його поновлення.

31 березня 2020 року Верховна Рада України ухвалила законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» (набирає чинності з 1 липня 2021 року) [3], яким також вносяться деякі зміни до правового регулювання орендних відносин, а саме – передбачено переважне право орендаря на купівлю. Так, орендарі, які працюють на землі і мають право користування не пізніше ніж з 2010 року, зможуть викупити землю у розстрочку до 10 років за ціною нормативної грошової оцінки таких ділянок, причому без участі в аукціоні. Право власності покупець отримує після першого платежу.

Також орендар зможе передати переважне право на придбання ділянки іншій особі, але про це має письмово повідомити власника землі. Розрахунок за покупку ділянок буде проходити лише в безготівковій формі. Ціна продажу ділянок сільськогосподарського призначення не може бути нижчою від їх нормативної грошової оцінки і діятиме це до 1 січня 2030 року.

Підкреслемо, що деяких науковців непокоїть передбачене законом переважне право на купівлю земельних наділів їх орендарями. Вони вважають, що це може призвести до появи певних схем концентрації землі. Якщо власник захоче продати свій пай, а виробник не матиме права його придбати, то орендар передасть переважне право іншій особі з метою викупу.

Вищезазначені положення, яких торкнулися зміни, не є вичерпним переліком тих проблемних питань, які б мали бути вирішені при укладенні договору оренди земельної ділянки, оскільки розвиток економіки в Україні та поступовий перехід землі до сфери товарно-ринкових відносин обумовлюють розширення практики використання землі в Україні на договірних засадах,

Підсумовуючи, слід наголосити на тому, що подальші дослідження мають бути спрямовані на виявлення недоліків норм, присвячених правовому регулюванню оренди земельних ділянок, що спрямовуватиме правозастосовну практику та сприятиме удосконаленню нормативного регулювання земельно-орендних відносин.

Список використаної літератури:

1. Про оренду землі: Закон України від 06 жовтня 1998 року № 161-XIV // Відомості Верховної Ради. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280.
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України від 05 грудня 2019 року № 340-IX // Відомості Верховної Ради. – 2020. – № 12. – Ст. 66.
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: проект Закону України від 10 жовтня 2019 року № 2178-10.

Ключові слова: оренда, право оренди, орендні правовідносини, договір оренди, орендар, орендодавець, орендна плата.

Ключевые слова: аренда, право аренды, арендные правоотношения, договор аренды, арендатор, арендодатель, арендная плата.

Key words: lease, the right to lease, rental relations, the lease agreement, the tenant, the landlord, the rent.

ЖУРАВЕЛЬ ЮЛІЯ МИКОЛАЇВНА

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
аспірантка кафедри аграрного, земельного та екологічного права*

ДО ПИТАННЯ ВИДІВ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ В ПРОЦЕСІ СТВОРЕННЯ ШТУЧНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Створення штучних земельних ділянок є актуальним способом розширення меж територій. Однак, не зважаючи на свою безспірну актуальність та зростаючу популярність такої діяльності, в Україні все ще відсутній спеціальний закон, предметом якого були б суспільні відносини, пов'язані з процесом створення та використання штучних земель. Разом з тим, комплексний аналіз Земельного та Водного кодексів України, а також Закону України «Про морські порти України» дозволяє нам зробити висновок, що наразі, законодавець допускає створення таких територій лише в межах акваторії морських портів. Однак, хоча створення та подальше використання штучних територій відбувається безпосередньо на водних об'єктах, воно здійснює свій вплив й на інші природні об'єкти – землю та надра. Тому вважаємо, що під час утворення штучних територій відбувається комплексне природокористування.

Основним видом природокористування при створенні на водному об'єкті штучної земельної ділянки є водокористування. Очевидно, що це пов'язано з місцем основної діяльності в процесі створення штучної землі (на який ця діяльність має найбільший вплив) – нею в досліджуваному нами випадку є акваторія та дно водного об'єкту. В результаті наміву, насипу чи створення штучної земельної ділянки із застосуванням інших технологій, змін зазнає як дно водного об'єкту, так і його берегова лінія разом з площею акваторії. Зазвичай, земля як просторо-