

*Мамашова Марія Ігорівна,
студентка 4-го курсу факультету цивільної та господарської юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»*

*Науковий керівник: к.ю.н., доцент, доцент кафедри господарського
права і процесу Гофман О. Р.*

ПРОБЛЕМИ ПРОЛОНГАЦІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

На етапі свого класичного розвитку у плані демократизації суспільства, держава постійно працює над удосконаленням існуючих механізмів, постійно здійснює їх реформування, запроваджує нові можливості для суб'єктів господарювання, намагаючись задовольнити потреби усіх ланок суспільства та зробити інвестиції в країну більш привабливими, одночасно зберігаючи існуючий бізнес.

При цьому, слід відмітити, що важливим завданням держави являється і створення умов при яких буде зберігатися та розвиватися існуючий бізнес, адже розвиток бізнесу має прямий взаємозв'язок із розвитком благоустрою та розвитком суспільства в цілому. З огляду на нашу тему питання, доцільним говорити безпосередньо про земельні реформи, можливості які відкрились у бізнесу у зв'язку із їх впровадженням, проте основною та звичною для усіх суб'єктів господарювання та й в цілому користувачів земельних ділянок є форма взаємодії із державою у сфері оренди земельних ділянок.

Розмовляючи безпосередньо про оренду земельної ділянки, варто відмітити, що під орендою землі розуміють строкове платне користування та володіння земельною ділянкою, яку орендар бере в оренду із ціллю здійснення підприємницької чи інших видів діяльності. Перш ніж перейти до безпосереднього вивчення договору оренди земельної ділянки дослідимо саме поняття договір. Так, відмітимо, що поняття «договір» є одним із центральних у юриспруденції. Однак і в історії філософської думки цьому поняттю приділялася велика увага. Водночас у сучасній вітчизняній філософії феномен договору практично не досліджується. Навіть у навчальних курсах «Філософії права», що читаються у низці вузів, немає спеціальних тем, присвячених філософському аналізу договору.

Розглядаючи договір, як правочин, слід відмітити, що правочин – є однією з найстаріших категорій в науці цивільного права.

Поява правочину пов'язана із розвитком відносин між людьми, а закріплення окремих положень про угоди знайшло своє відображення вже в давньоримському праві [1]. Цивільно-правові правочини та договори в правовому аспекті – необхідний юридичний засіб усвідомленої самоорганізації і добровільного саморегулювання повсякденних взаємовідносин суб'єктів цивільного права, а також підтримки конституційного правопорядку в цілому. У цивільному праві, яке володіє як властивістю приватності, так і властивістю публічності, діє не тільки правовий принцип диспозитивності, який передбачає узгодження волі рівноправних сторін договору по горизонталі, але і принцип імперативності норм, що обумовлює необхідність обов'язкового узгодження волі рівноправних сторін договору з управлінською волею держави-законодавця по вертикалі.

Держава як особливий суб'єкт цивільно-правових відносин спочатку законодавчо встановлює певні цивільні права і обов'язки, передбачає правила та процедури офіційного тлумачення і реалізації імперативних та диспозитивних положень чинного цивільного законодавства. Також іноді безпосередньо бере участь в цивільному обороті в якості самостійної сторони договору. Поняття «правочину» є юридично значущим та містить в собі певні складові елементи. Елементами складу правочину є суб'єкт цивільного права, його умисел або вольові наміри (суб'єктивна сторона правочину), об'єкт і предмет цивільних правовідносин, а також реально вжиті суб'єктом дії, спрямовані на встановлення, зміну або припинення очікуваних їм цивільних прав та обов'язків [2].

Без такого складу цивільно-правового правочину будь-які інші дії взагалі не можуть теоретично та законодавчо і практично називатися словом «правочин». Саме тому будь-які дії цивільно-правового суб'єкта, націлені на вчинення тієї чи іншої дії, ми називаємо спробою здійснити операцію, яка може бути визнана судом законною і тягне за собою дійсність правочину або недійсність з усіма наслідками, що є небажаними для суб'єкта.

Перейдемо до розгляду безпосередньо правочину із передачі земельної ділянки в оренду. Специфічною ознакою, що зумовило виділення оренди земельної ділянки як особливого виду оренди, є предмет договору, тобто з приводу чого договір укладено. Предметом досліджуваного договору є земельна ділянка, віднесена законодавством

до об'єктів оренди та не вилучена з обігу. При цьому об'єкт договору слід розглядати як складову частину предмета відповідного договору.

Під об'єктом договору оренди земельної ділянки слід розуміти безпосередньо земельну ділянку (її частину), передача в оренду якої здійснюється внаслідок виконання договору. У договорі мають бути зазначені дані, що дозволяють встановити земельну ділянку, яка підлягає передачі: місцезнаходження та розмір. Земельна ділянка повинна мати межі, описані та засвідчені в установленому порядку. Обов'язковим додатком договору є кадастрова карта (план) земельної ділянки.

Предметом договору оренди земельної ділянки є дії орендодавця щодо надання у володіння та користування орендаря земельної ділянки; щодо забезпечення належного використання землі; дії орендаря щодо утримання земельної ділянки та використання її за призначенням, передбаченим договором; щодо внесення орендної плати, а також повернення земельної ділянки після закінчення строку оренди.

Враховуючи специфіку орендних правовідносин, а саме включення в їх утримання деяких речово-правових елементів (права прямого володіння, речово-правових способів захисту), а також наділення орендаря статусом титульного власника, можна стверджувати, що предмет договору оренди включає два роди об'єктів. Об'єктом першого роду мають бути відповідні дії зобов'язаних осіб. Роль об'єкта другого роду відіграє майно, яке внаслідок таких дій надається у володіння та користування орендаря, а після закінчення терміну оренди повертається орендодавцю.

Як предмет договору оренди земля має подвійну сутність. З одного боку, земельна ділянка – майно, включене до цивільного обігу, з другого – земля є найважливіший елемент екосистеми, невід'ємна частина довкілля; її функціонування здійснюється за законами природного розвитку.

Якщо ж говорити безпосередньо про право на оренду землі, то таке право виникає у землекористувачів у відповідності до статті 6 Закону України «Про оренду землі». Варто відмітити, що підставою для укладання Договору оренди землі є результати проведення земельних торгів, а відтак слідує висновок, що право на укладання договору оренди землі є конкурентним.

Слід відмітити, що досить часто у суб'єктів господарювання виникає потреба у пролонгації Договору оренди, адже фактично така

оренда землі приносить їм прибуток і закінчення строку оренди земельної ділянки означає необхідність обрання нової та проходження нових торгів, при цьому додатковим є переведення усього підприємства. В той же час, варто відмітити, що чинне законодавство передбачає умови пролонгації договору оренди.

Так, у відповідності до статті 33 Закону України «Про оренду землі», після спливу строку, на який було укладено договір, у орендаря появляється переважне право на укладення перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк. При цьому, слід відмітити, що таке право з'являється у орендаря виключно за дотримання ряду умов, а саме [3]:

- Попереднє належне виконання обов'язків за договором;
- Повідомлення орендодавця про наміри скористатись своїм переважним правом не пізніше ніж за місяць до кінця спливу строку договору оренди;
- Подання листа-повідомлення про наміри пролонгування договору лід додати проєкт додаткової годи.

Частиною 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» передбачений другий випадок поновлення договору оренди [3]:

- орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди
- відсутність протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі.

Слід відмітити, що зазначені норми хоч і мають свою дію та не були виключені із норм земельного законодавства та зокрема Закону України «Про оренду землі», проте вони втратили свою чинність на певний момент. Це зокрема пов'язано із введенням активних бойових дій проти російської федерації, яка розпочала повномасштабну війну проти України. На підставі цього, законодавцем було введено воєнний стан, на підставі Закону України «Про правовий режим воєнного стану».

Зважаючи на воєнний стан та суттєві обмеження бізнесу та громадян та інших осіб, законодавець був змушений задля відновлення економіки вносити зміни й щодо регулювання бізнесу та регулювання тих процесів, що можуть бути підконтрольні державі, при цьому не заважаючи реалізації головного принципу – незалежності підприємств. Слід відмітити, що законодавець було здійснено ряд змін, а

відтак не залишилось осторонь й законодавство, щодо оренди земельних ділянок, зокрема й щодо пролонгації договору оренди земельної ділянки.

Так, відповідно до до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» визначено особливості регулювання земельних відносин на час дії воєнного стану, серед яких, внесено зміни й щодо регулювання пролонгації договорі оренди. Так, відповідно до даного закону, вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення: а) державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування; б) приватної власності.

Слід відмітити, що дана норма, на наш погляд є надто узагальнюючою, та такою, що створює ряд додаткових питань та суперечностей. В першу чергу слід відмітити, що законодавець ввів поняття атоматичного продовженн і тим самим породив купу запитань, щодо дієвості механізму автоматичної пролонгації особами, що мають переважне право повідомивши про бажання укласти новий договір за відповідну кількість днів. Слід зазначити, що даним законом, фактично позбавлено права здійснити таку автоматичну пролонгацію.

Ще більших запитань виникає реформа з огляду на те, що прогнозувати завершення воєнного стану наразі неможливо, при цьому, із суті норми випливає, що продовження оренди земельної ділянки відбувається всього на рік. Таким чином, починаючи із 24 лютого 2023 року, при умові незавершення воєнного стану, появиться ряд запитань та проблем пов'язаних із продовженням договір та порушенням законодавства про переважне право на оренду земельної ділянки.

Не менш важливим є й питання того, що внаслідок війни, велика частина підприємств значно постраждали, втратили все своє господарство, а відтак наявність зобов'язань по сплаті орендної плати може виявитись неактуальною, та такою, що лише призведе до бан-

крутства. Окрім того, із даного випливає і певне порушення свободи вибору підприємницької діяльності.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Водоп'ян Т. В. Правові наслідки визнання фізичної особи – сторони договірної зобов'язання недієздатною. Молодий вчений. 2017. № 5 (45.1). С. 5–9.
2. Борисова В. І. Цивільне право: підручник: у 2-ох томах, т. 2 В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова За ред. В. І. Борисової, І. В. СпасибиФатеевої, В. Л. Яроцького. Х.: Право, 2018. 816 с.
3. Про оренду землі. Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану. Закон України від 24.03.2022 № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>

Мельник Вікторія Сергіївна,

студентка 2-го курсу магістратури факультету цивільної та господарської юстиції Національного університету «Одеська юридична академія»

Науковий керівник: к.ю.н., доцент, доцент кафедри господарського права і процесу Зятіна Д. В.

ПОНЯТТЯ І ФОРМИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

В Україні питання, які пов'язані з інвестиціями регулюються за допомогою Закону України «Про інвестиційну діяльність». Відповідно до даного Закону інвестиціями є всі майнові та інтелектуальні цінності, які вкладаються в певні види підприємницької чи іншої діяльності результатом якої є прибуток або певний соціальний ефект. Закон доносить інформацію про те, що інвестиції можуть існувати у таких формах: грошова, матеріальна, майнові права та інші цінності. Коли йде мова про інвестиції у грошовій формі то мається на увазі, що вони містять в собі грошові кошти, цільові банківські вклади, паї та цінні папери. Відповідно до Закону, інвестиції у матеріальній формі поділяються на рухоме і нерухоме майно [1].

Аналіз наукових робіт, які тлумачать поняття «інвестиційної діяльності» свідчить про те, що дане поняття трактується неоднаково.