

Анатійчук Вікторія Василівна

Прикарпатський національний університет ім. В. Стефаника,

ІН Юридичний інститут,

аспірант кафедри цивільного права

ПРАВО ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК ОБ'ЄКТ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Найбільш поширеним способом набуття права оренди землі є укладення договору оренди земельної ділянки.

Але останнім часом набуває поширеності також укладення іншого виду договору, а саме договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки. Разом з тим правове регулювання даної конструкції є недостатньо врегульованим, а тому потребує особливої уваги.

Законодавець не дає ані чіткого переліку видів земельних ділянок, права оренди щодо яких можуть відчужуватись, так само як і не деталізує порядку укладення та виконання договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки. Тому даний вид договору потребує особливої уваги.

На думку І. В. Спасибо-Фатєєва, право оренди не є оборотоздатним, не є об'єктом права; заміна орендаря в договорі оренди можлива не через відчуження права оренди, а внаслідок інших підстав, в контексті відступлення права вимоги [1, с. 43-48].

Із вище згаданою точкою зору не погоджується С.І.Шимон, яка вказує, що право оренди слід визнати самотійною правовою категорією, видом майнового права як об'єкта цивільних правовідносин. Право оренди є об'єктом у системі майна особи, поряд з речами, грошима, цінними паперами та іншими

майновими правами. Внаслідок відчуження права оренди (як об'єкта) всі інші орендні права, а також зобов'язальні права орендаря наслідують долю права оренди [2, с. 331].

Відповідно до ч. 4 ст. 124 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем [3].

Згідно з ч. 5 ст. 93 ЗК України право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися в заставу, спадщину, вноситися до статутного фонду. Згідно з ч. 1 ст. 133 ЗК України та ч. 7 ст. 5 Закону України «Про іпотеку» об'єктом іпотеки може бути право оренди земельної ділянки [4]. Відтак в останньому випадку це право може відчужуватися в разі невиконання заставодавцем договору, забезпеченого заставою.

Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди. Виходячи з цього Р.М. Гнідан робить слушний висновок про те, що відчужено може бути право оренди земельної ділянки будь-якої форми власності [5, с. 79]. Разом з тим вчений не врахував того аспекту, що купівля-продаж земельних ділянок суттєво обмежена в ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі».

В ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі» йде мова про відчуження права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності. Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

Водночас в ч. 2 ст. 8-1 Закону закріплено виключення з даного правила. Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за

згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди [6].

Важливе питання пов'язано з порядком набуття права оренди землі на підставі договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки. Відповідно до ст. 165 ЗК України земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах),.

Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положеннями ЗК України, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів (ч. 2 ст. 135 ЗК України).

Об'єктом правовідносини із земельних торгів є право оренди землі (якщо воно включене до лоту). Це означає, що особа, яка придбала лот, набуває права оренди земельної ділянки. Але, як зазначає Л. М. Долгополова, право оренди надає можливість користуватися об'єктом оренди, тоді як покупець лоту такого права ще не має. Переможець торгів здобуває право на укладення правочину [7,

с. 68, 69]; за результатами проведення аукціону з переможцем укладається договір оренди, на підставі якого таке право й виникає.

С.І.Шимон вважає, що при «продажі прав» на земельні ділянки (оренди, суперфіцію, емфітевзису), об'єктом продажу є «лот», що не тотожне праву оренди. Наслідком продажу права є заміна учасника існуючого правовідношення, чого не виникає внаслідок «продажу» права оренди земельної ділянки з торгів. У цих випадках відбувається укладення договору оренди на конкурентних засадах і наділення правом користування [2, с. 332].

Таким чином, з вище наведених положень законодавства та з врахуванням позицій вчених можна зробити висновки:

1. Цивільне законодавство України не містить жодних заборон щодо укладення договору купівлі-продажу оренди земельної ділянки, а виходячи з положень земельного законодавства укладення договору купівлі-продажу такого майнового права допускається.

2. Право оренди земельної ділянки, як майнове право, може виступати об'єктом договору купівлі-продажу незалежно від форми власності з врахуванням обмежень передбачених ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі».

Список використаної літератури

1. Спасибо-Фаєєва І.В. Специфіка заміни сторони в договорі оренди та можливість уступки права оренди / І. Спасибо-Фаєєва // Нотаріат для Вас. – 2010. – № 10. – С. 43-48.

2. Шимон С.І. Майнові права як об'єкти цивільних правовідносин (теоретичні та практичні аспекти). Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Світлана Іванівна Шимон. – Київ, 2014. – 450 с.

3. Земельний кодекс України в редакції від 25.10.2001 № 2768–III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.

4. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - № 38. - Ст.313.

5. Гнідан Р.М. Договір оренди земельної ділянки. Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Руслан Миколайович Гнідан. – Івано-Франківськ, 2018. – 199 с.

6. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161–XIV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1998. – №46–47. – Ст. 280.

7. Долгополова Л. М. Укладення договорів на торгах : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Любов Миколаївна Долгополова. – Харків, 2013. – 213 с.