

ЕКОНОМІКО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Право власності на землю, земельні відносини – це ті питання, які завжди становлять особливий інтерес у суспільстві. Серед основних нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини в Україні – Конституція України, Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Податковий кодекс України, Закони України «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про оренду державного та комунального майна», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству».

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Земельна ділянка може передаватися в оренду разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній або без них.

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності є сільські, селищні міські ради в межах повноважень визначених законом.

Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

При укладанні договору оренди землі передбачені обов'язкові істотні умови: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); дата укладання та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду відповідальності за її несплату.

Строк дії договору оренди землі – не може перевищувати 50 років. Згідно із ст. 19 Закону України «Про оренду землі», при передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільгоспвиробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства, строк дії договору не може бути меншим ніж 7 років, а коли це стосується меліорованих земель - не менше 10 років.

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Державну реєстрацію прав на земельні ділянки проводять державні реєстратори, що перебувають у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав, а також нотаріуси, шляхом внесення записів до державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Після державної реєстрації об'єкт оренди землі вважається переданий орендодавцем орендареві. Таким чином виникає обов'язок орендаря земельної ділянки щодо виплати орендної плати.

Орендна плата – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою, розмір та строки оплати встановлюються договором оренди землі. Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У випадку виникнення спору щодо зміни умов договору оренди землі, спір слід вирішувати у судовому порядку.

Орендодавець має право вимагати від орендаря: використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання норм і правил; дотримання режиму водоохоронних зон,

прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються; своєчасного внесення орендної плати.

Орендодавець зобов'язаний: передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди; при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки; не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою; відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця; попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта.

У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря, орендодавець має право на отримання орендної плати: на землях сільськогосподарського призначення – за 6 місяців; на землях несільськогосподарського призначення – за 1 рік.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи з причин спадкування; реорганізації юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору.

Підставами припинення договору оренди земельної ділянки є: закінчення строку на який договір уклали; викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерті фізичної особи орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідація юридичної особи орендаря; відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем; набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці; припинення дії договору, укладеного в рамках державного приватного партнерства, у тому числі концесійного договору.

Слід зазначити, що Земельний кодекс передбачає можливість суборенди земельної ділянки, тобто передачі орендарем у володіння, або користування іншій особі орендованої земельної ділянки, або її частини за згодою орендодавця, крім випадків, визначених законом.

Таким чином, оренда землі це – договірна форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу її власником – орендодавцем у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі – орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької та інших видів діяльності.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25.10.01 N 2768-III. URL: https://ips.ligazakon.net/document/view/T012768?ed=2021_04_28
2. Закон України «Про оренду землі» №161-XIV від 06.10.1998 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
3. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019 № 157-IX). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>
4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 № 220. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text>