

УДК 347.453.4

## ПОНЯТТЯ ТА ОЗНАКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ CONCEPT AND CHARACTERISTICS OF LAND AS AN OBJECT OF LEASE

**Вилегжаніна В.В.,**  
*здобувач кафедри цивільного права і процесу  
Національної академії внутрішніх справ,  
головний консультант відділу консультантів  
управління забезпечення діяльності Судової палати у цивільних справах  
Верховного Суду України*

У статті аналізуються доктринальні й законодавчі підходи до визначення поняття «земельна ділянка». Пропонується поняття земельної ділянки викласти в законодавстві в новій редакції. З дефініції земельної ділянки пропонується виділити основні її ознаки.

**Ключові слова:** земельна ділянка, ознаки земельної ділянки, істотні умови договору оренди земельної ділянки, об'єкт оренди.

В статье анализируются доктринальные и законодательные подходы к определению понятия «земельный участок». Предлагается понятие земельного участка изложить в законодательстве в новой редакции. С дефиниции земельного участка предлагается выделить основные ее признаки.

**Ключевые слова:** земельный участок, признаки земельного участка, существенные условия договора аренды земельного участка, объект аренды.

This article analyzes the doctrinal and legislative approaches to the definition of "land". Proposed legislative concepts of land to put in a new version. From the definition of land proposed to allocate its main characteristics.

**Key words:** land, land characteristics, essential terms of contract, facility rental.

**Постановка проблеми.** Важливим правовим інструментом забезпечення ринкового обігу земельних ділянок є інститут права оренди землі. Основним документом, який регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки та орендарем, є договір найму (оренди) земельної ділянки. З огляду на специфіку орендних відносин та їх особливості договори найму (оренди) земельних ділянок відіграють провідну роль у регулюванні земельних орендних відносин, за їх допомогою сторони можуть чітко визначити й закріпити ті умови, які будуть взаємовигідними для всіх.

**Стан дослідження.** Вибір теми статті визначено актуальністю порушеної в ній проблеми, яка розглядалася в роботах таких учених, як В.І. Андрейцев, І.С. Будзилович, Н.В. Ільницька, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, С.В. Осташкін, О.О. Погрібний, В.І. Семчик, В.А. Солюк, Н.І. Титова, В.Т. Федорович, Г.В. Чубуков, М.В. Шульга, А.Д. Юрченко та інші. Слід підкреслити, що проблемою земельних відносин займалися ще стародавні історики й філософи Арістотель, Геродот, Платон, Катон, засновники відомих економічних шкіл А. Сміт, Д. Рікардо,

Дж. Кейнс, К. Маркс, Ф. Енгельс, а також провідні вчені-економісти В.В. Горлачук, Б.М. Данилишин, А.С. Лисенський, В.Я. Месель-Веселяк, П.Т. Саблук, А.М. Третяк, В.В. Юрчишин.

**Метою статті** є аналіз доктринальних і законодавчих підходів до визначення змісту поняття «земельна ділянка», формулювання її ознак як об'єкта оренди (істотної умови договору найму (оренди) земельної ділянки).

**Виклад основного матеріалу.** Договір найму (оренди) земельної ділянки – це юридично оформлена у встановленому законом порядку двостороння угода, за якою орендодавець передає орендареві земельну ділянку в тимчасове платне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки та спрямовані на забезпечення відповідного виду діяльності за умови раціонального землекористування й охорони земель як із боку орендаря, так і з боку держави, та на інших погоджених умовах, зазначених у договорі.

Договір оренди земельної ділянки обов'язково укладається в письмовій формі та має містити лише ті умови, які не суперечать законам України. Договірні умови договору оренди земельної ділянки можна поділити на три групи: істотні, звичайні та випадкові (факультативні).

Істотними вважаються умови, відсутність хоча б однієї з яких приводить до недійсності договору оренди земельної ділянки. І навпаки, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов, договір вважається укладеним. Чинне законодавство передбачає перелік істотних умов договору оренди земельної ділянки, які визначені в ст. 15 Закону України «Про оренду землі», а саме: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди (строк дії договору визначається сторонами договору, проте не може бути понад 50 років); орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення й перегляду та відповідальності за її несплату; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; умови збереження стану об'єкта оренди; умови й строки передачі земельної ділянки орендарю (передача здійснюється шляхом підписання сторонами акта прийому-передачі, який є невід'ємною частиною договору оренди землі); умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки (наприклад, право земельного сервітуту); визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін; умови передачі в заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки [10, с. 246–247].

Зазначені істотні умови, відповідно до чинного законодавства України, мають бути в обов'язковому порядку визначені в договорі оренди землі. Проте цей перелік не є вичерпним. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта

оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони й поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, обставини, які можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди [11, с. 367; 9, с. 6], а також порядок використання амортизаційних відрахувань, відновлення орендованого майна та умови його повернення чи викупу тощо (ст. 284 Господарського кодексу України).

Відсутність у договорі оренди земельної ділянки однієї з істотних умов, передбачених ст. 15 Закону України «Про оренду землі», є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до цього закону.

Отже, укладаючи договір оренди землі, сторони не мають права включати в договір умови, що суперечать закону, порушувати заборони, встановлені Законом України «Про оренду землі», при цьому відсутність у тексті договору оренди землі, викладеного в письмовій формі, конкретної вказівки на певну істотну умову сама по собі не означає, що волевиявлення сторін щодо такої умови не мало місця, а також не свідчить про те, що договір має дефект змісту, який перешкоджає виконанню сторонами домовленостей щодо певних зобов'язань.

Крім істотних умов, договір оренди земельної ділянки може містити звичайні та випадкові умови, наявність або відсутність яких не впливає на факт укладення договору. Так, за згодою сторін у договорі оренди земельної ділянки може зазначатися якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони й поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, які можуть вплинути на зміну чи припинення дії договору оренди тощо. Продаж об'єктів незавершеного будівництва здійснюється на відкритих аукціонах разом із земельними ділянками, на яких розташовані такі об'єкти. Земельні ділянки, які не підлягають продажу відповідно до Земельного кодексу України, надаються в довгострокову оренду з переважним правом на придбання їх у власність у разі зняття заборони на приватизацію зазначених земельних ділянок (ч. 1 ст. 3 Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 14.09.2000 р. № 1953-III) [16].

Об'єктами оренди є земельні ділянки, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, комунальній або державній власності, а також земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості).

На думку І.О. Іконницької, земельна ділянка як об'єкт земельних відносин – це частина поверхні землі (у тому числі ґрунтовий шар), межі якої описані, закріплені та засвідчені у встановленому порядку [4, с. 33].

З погляду М.В. 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 [17, с. 18]. Аналогічне визначення поняття земельної ділянки запропоноване таки-

ми науковцями, як В.В. Носік [13, с. 188], К.П. Пейчев [14, с. 13], Н.В. Ільків [5, с. 11] та інші.

Доречно зазначити, що в ст. 552 Кодексу Наполеона у Франції під земельною ділянкою розуміють «охоплюючий простір від центру Землі до неба» (включно з усіма об'єктами нерухомості, які розташовані в межах цього простору – рослинністю, водами, будівлями тощо). Україна належить до такої країни, яка встановлює «нижні та верхні межі» поняття земельної ділянки [2, с. 12].

Так, відповідно до ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [3]. Із цього визначення можна виділити низку основних ознак земельної ділянки, а саме:

а) частина земної поверхні, до складу якої, за загальним правилом, не входять інші природні ресурси, а також будівлі й споруди, що можуть бути на ній розташовані;

б) частина земної поверхні, яка відмежована від решти земної поверхні з визначеними у встановленому порядку межами;

в) частина земної поверхні з певним місцем розташування;

г) частина земної поверхні з визначеними щодо неї правами [6, с. 22].

Виходячи із законодавчо закріпленого поняття земельної ділянки, автором пропонується викласти його в новій редакції такого змісту: «Земельна ділянка – це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина земної поверхні з установленими розмірами, площею, межами, певним місцем розташування, цільовим призначенням, а також зі встановленими законом або договором правами та обов'язками щодо неї».

Із цієї дефініції автором пропонується виділення основних ознак земельної ділянки, які необхідно викласти в такій редакції: «а) це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина земної поверхні з установленими розмірами; б) це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина земної поверхні з установленими межами; в) це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина земної поверхні з певним місцем розташування; г) це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина земної поверхні, що відповідає її цільовому призначенню; д) це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина земної поверхні зі встановленими законом або договором правами та обов'язками щодо неї».

Під час формулювання законодавчого поняття земельної ділянки законодавцем сформовано дві групи ознак: фізичні та юридичні. До фізичних ознак земельної ділянки відносяться визначення земельної ділянки як частини земної поверхні та наявність меж у всьому предметі ділянки. З урахуванням фізичних ознак земельної ділянки як об'єкт здійснення суб'єктивного права фізично не можуть бути переміщені з одного місця в інше або ж передаватися з

рук у руки від однієї особи до іншої. До юридичних ознак земельної ділянки безспірно відноситься така ознака, як наявність встановлених щодо неї прав (нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість переміщення з одного місця на інше, правовий титул та права й обов'язки особи).

Ідентифікацію об'єкта оренди може бути здійснено різними способами. Так, загалом цілком достатньо послатися на кадастровий номер земельної ділянки, під яким розуміють індивідуальну послідовність цифр і знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації та зберігається за нею протягом усього часу існування. Статті 15, 16 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI [15] визначають кадастровий номер земельної ділянки як її обов'язковий і постійний ідентифікатор у Державному земельному кадастрі, оскільки кадастровий номер скасовується лише в разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника або користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера, до того ж скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєно іншій земельній ділянці. У законодавстві вказується місце розташування, розмір земельної ділянки, до того ж визначенню об'єкта оренди слугують план або схема земельної ділянки, кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів, акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), акт приймання-передачі об'єкта оренди, у певних випадках (за необхідності зміни меж або цільового призначення земельної ділянки – ч. 1 ст. 123 ЗК України) проект відведення земельної ділянки. Ці документи з урахуванням приписів ч. 4 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» є невід'ємною частиною договору оренди.

Відсутність зазначених документів є однією з підстав для визнання таких договорів недійсними. Якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону й поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи. Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, які знаходяться у власності одного орендодавця (а щодо земель державної й комунальної власності – земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування) [12, с. 418].

Дуже важливим, на нашу думку, є закріплення такої важливої ознаки земельної ділянки, як «цільове призначення». Якщо орендодавець є власником насаджень, як вказує П.Ф. Кулинич, у договорі доцільно вичерпно зазначити юридично значимі характеристики насаджень: 1) детальний опис типу насадження (сад, виноградник, хмільник, полезахисна лісосмуга тощо); 2) рік закладення насадження та термін експлуатації (плодоношення); 3) перебування насаджень на балансі підприємства. Доцільно додавати проект закладення насаджень, акт обстеження насаджень сторонами або третьою особою [7, с. 29].

Земельне законодавство передбачає оренду земельних ділянок водного фонду, що підтверджується ч. 4 ст. 59 ЗК України, а водне – оренду водних об'єктів, що підтверджується ст. 51 Водного кодексу України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР [1], у якій зазначено, що водні об'єкти надаються в користування за договором оренди земель водного фонду на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою. Водні об'єкти надаються в користування на умовах оренди органами, які здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними ЗК України, відповідно до договору оренди, погодженого із центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері водного господарства.

На думку П.Ф. Кулинич, передача в оренду водного об'єкта повинна оформлюватися як надання в оренду земельної ділянки водного фонду. В обґрунтування своєї позиції він посилається на визначення земельної ділянки, наведене в ст. 79 ЗК України. Слід погодитися з думкою науковця, оскільки конструкція «оренди водного об'єкта» є, на наш погляд, беззмисловою, на практиці єдиним її призначенням є приховування оренди земельних ділянок водного фонду, яке маєтись на увазі сторонами насправді.

Так, П.Ф. Кулинич вважає, що переданий в оренду штучний водний об'єкт повинен мати статус споруди, тому за надання його в оренду орендодавець має пред'явити документи про «законність її спорудження та належність йому на праві власності» (акт приймання в експлуатацію та документ, що свідчить про взяття споруди на баланс) [7, с. 30].

У листі Державного комітету України по водному господарству від 01.03.2007 р. № 707/9/11-07 [8] вка-

зується про те, що орендар зобов'язаний мати договір на оренду водного об'єкта (водного дзеркала), який видається державними адміністраціями. На практиці передача в користування замкнених водних об'єктів (ставків, озер, інших водойм) оформлюється як передача в оренду земельної ділянки, що включає дно водойми та прибережну смугу навколо водної поверхні. Водночас якщо ставок розташований у населеному пункті, то землі під ним (дно) та прибережні захисні смуги надаються в оренду органами місцевого самоврядування.

**Висновки.** Таким чином, пропонується поняття «земельна ділянка» законодавчо викласти в новій редакції: «Земельна ділянка – це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина земної поверхні з установленними розмірами, площею, межами, певним місцем розташування, цільовим призначенням, а також зі встановленими законом або договором правами та обов'язками щодо неї».

Із законодавчо викладеної дефініції пропонується виділити основні ознаки земельної ділянки в такій редакції: «а) це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина земної поверхні з установленними розмірами; б) це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина земної поверхні з установленними межами; в) це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина земної поверхні з певним місцем розташування; г) це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина земної поверхні, що відповідає її цільовому призначенню; д) це індивідуально визначена за розмірами на конкретній місцевості частина земної поверхні зі встановленими законом або договором правами та обов'язками щодо неї».

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Водний кодекс України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 24. – Ст. 189.
2. Guidelines on Real Property Units and Identifiers. – New York ; Geneva : United Nations, 2004. – 12 р.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
4. Иконичкая И.А. Земельное право Российской Федерации : [учебник] / И.А. Иконичкая. – М. : Юристъ, 2002. – 286 с.
5. Ільків Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: теоретичні й практичні аспекти : [монографія] / Н.В. Ільків ; за заг. ред. Н.І. Титової. – Львів : ЛьвДУВС, 2008. – 296 с.
6. Крассов О.И. Право частной собственности на землю / О.И. Крассов. – М. : Юристъ, 2000. – 379 с.
7. Кулинич П.Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти / П.Ф. Кулинич // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 29–30.
8. Лист Державного комітету України по водному господарству від 01.03.2007 р. № 707/9/11-07.
9. Оренда земельних ділянок : [метод. посібник] / Головне управління юстиції в Дніпропетровській області. – Дніпропетровськ, 2012. – 11 с.
10. Мірошніченко А.М. Земельне право України : [підручник] / А.М. Мірошніченко. – 2-ге вид., допов. і перероб. – К. : Алерта ; ЦУЛ, 2011. – 678 с.
11. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О.В.Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. – 4-те вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2010– . – Т. 2. – 2010. – 1056 с.
12. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. – 5-те вид., перероб. і допов. – К. : Юрінком Інтер, 2013– . – Т. 2. – 2013. – 1120 с.
13. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу : [монографія] / В.В. Носік. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
14. Пейчев К.П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок : [монографія] / К.П. Пейчев. – Х. : ХНУ ім. В.Н. Карабіна, 2007. – 124 с.
15. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.
16. Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва : Закон України від 14.09.2000 р. № 1953-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 45. – Ст. 375.
17. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях / М.В. Шульга. – Х. : Консум, 1998. – 224 с.