

ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ ESSENTIAL CONDITIONS OF NATURAL RESOURCES LEASE CONTRACT

Семків В.В.,

аспірант кафедри цивільного права

Юридичного інституту

Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника

Стаття присвячена висвітленню та аналізу істотних умов договору оренди природних ресурсів як основи змісту договору, яка дозволяє констатувати наявність чи відсутність угоди як такої. Проаналізовано підходи різних вчених щодо визначення істотних умов договору загалом. Автор акцентує увагу на істотних умовах договору оренди природних ресурсів у силу особливого характеру предмета останніх.

Ключові слова: оренда природних ресурсів, істотні умови договору, предмет договору оренди, строк договору оренди, орендна плата.

Статья посвящена освещению и анализу существенных условий договора аренды природных ресурсов как основы содержания договора, позволяющей констатировать наличие или отсутствие соглашения как такого. Проанализированы подходы различных ученых относительно определения существенных условий договора в целом. Автор акцентирует внимание на существенных условиях договора аренды природных ресурсов в силу особого характера предмета последних.

Ключевые слова: аренда природных ресурсов, существенные условия договора, предмет договора аренды, срок договора аренды, арендная плата.

Article is devoted to the analysis of the essential terms of the natural resources lease contract as the basis of the content of the contract, which allows to talk about the presence or absence of an agreement as such. The approaches of various scientists to the problem of determination of the essential terms of the contract as a whole are analyzed. The author focuses on the essential terms of the natural resources lease contracts due to the special nature of the objects of the latter.

Key words: natural resources lease, essential terms of the contract, object of the lease contract, lease contract term, rent.

Постановка проблеми. Як у науці, так і на практиці виникає чимало проблем стосовно правильного визначення істотних умов того чи іншого договору. Аналізуючи істотні умови договорів на природокористування, зокрема договорів оренди природних ресурсів, можемо з впевненістю говорити про те, що ці проблеми наразі не розв'язані остаточно ні на теоретичному, ні на законодавчому рівні.

Стан дослідження. Актуальність теми дослідження також зумовлюється відсутністю відповідних теоретичних розробок щодо істотних умов договору оренди природних ресурсів у сучасній науці цивільного права, хоча окремі аспекти істотних умов договору висвітлювалися в дослідженнях, присвячених теорії договірної права, а саме у працях: А.В. Луця – «Свобода договору у цивільному праві України» (2001), С.О. Бродовського – «Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України» (2005), В.О. Горєва «Свобода договору як загальна засада цивільного законодавства України» (2007).

Окремі аспекти правового регулювання істотних умов договору висвітлені у наукових працях В.В. Луця, О.В. Дзери, М.К. Галантича, В.В. Витрянського, М.І. Брагінського, С.М. Бервено, І.І. Банасевич, А.Г.Брунь, Є.В. Вакулович, В.А. Васильєвої, І.В. Венедиктової, Р.А. Майданика, С.О. Мічуріна та ін.

Разом з тим слід визнати, що на даному етапі все ще існує потреба в подальшій роботі над аналізом сучасних уявлень про істотні умови договору, а саме договору оренди природних ресурсів, особливо з урахуванням предметної специфіки останнього. Саме тому **метою** статті є комплексне на теоретичному рівні висвітлення істотних умов договорів оренди природних ресурсів з урахуванням положень цивільного законодавства та природоохоронних вимог, зумовлених предметною природноресурсовою специфікою.

Виклад основного матеріалу. Чинне законодавство України передбачає можливість використання більшості природних ресурсів на умовах оренди, що є класичним цивільно-правовим договором. Договірні орендні відносини у природокористуванні виникають тільки з приводу окремих природних ресурсів. Так, в оренду надаються: земельні ділянки, ділянки лісового фонду, водні об'єкти (їх частини), а також мисливські угіддя.

Даючи визначення договору оренди природного ресурсу, варто звернутися до ст. 759 ЦК України, яка ви-

значає договір оренди загалом. Так, за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк [1]. Договір оренди природного ресурсу ми можемо визначити як договір, за яким наймодавець (власник або постійний користувач природного ресурсу) передає або зобов'язується передати наймачеві (тимчасовому користувачу) конкретний природний ресурс або його частину у користування за плату на певний строк.

Даючи загальну характеристику договору оренди, ми відносимо такий до двосторонніх, консенсуальних, оплатних договорів. Так, договір оренди загалом, як і договір оренди природного ресурсу зокрема, є консенсуальним, оскільки вважається укладеним з моменту досягнення домовленості сторонами з усіх істотних умов договору, а момент вступу договору в силу не пов'язаний з фактичною передачею майна. Така передача, на думку В.В. Вітрянського, є нічим іншим як актом виконання укладеного чинного договору орендодавцем. А в тих випадках, коли момент вступу договору в силу співпадає з фактичною передачею майна, ми можемо говорити про особливий порядок укладення договору оренди і про його виконання в момент укладення [2, с. 15]. Оплатність договору оренди виражається через наявність зустрічного задоволення у вигляді орендної плати за виконання орендодавцем свого обов'язку у вигляді передачі орендованого майна у користування. Договір оренди є двостороннім у силу наявності у кожній із сторін як прав, так і обов'язків щодо іншої, тобто обидві сторони є одночасно боржниками стосовно того, що вони зобов'язані вчинити на користь одна одної, та одночасно кредиторами стосовно того, що вони мають право вимагати одна від одної.

Договір оренди відноситься до числа класичних договірних інститутів, відомих цивілістиці з часів Римського права. Метою такого договору є, як справедливо зазначає О.О. Іванов, забезпечення передачі майна в тимчасове користування. У цьому зацікавлені обидві сторони договору. Орендар, як правило, має тимчасову потребу в майні або не має можливості чи бажання його придбати у власність. А орендодавцеві, у свою чергу, дане майно не потрібне або він має на меті отримати прибуток з його передачі у користування [3, с. 168].

Розпочинаючи аналіз істотних умов договорів оренди природних ресурсів, варто погодитися з В.А. Васильє-

вою в тому, що істотні умови є стержнем змісту договору, який дозволяє констатувати наявність чи відсутність угоди [4, с. 80]. Торкуючись питання істотних умов договору оренди, варто також звернути увагу на той факт, що поняття договору багатоаспектне. Визначаючи договір як юридичний факт, ми нашоуємося на висновок, що він, в принципі, не має власного змісту і, у тому числі, не містить істотних умов. Договір як документ (тобто відповідний текст, який складається із пунктів) також не є джерелом всіх умов договору, оскільки багато із умов, у першу чергу, визначаються імперативними або диспозитивними нормами або звичаями ділового обороту. Найбільш цілісний аналіз істотних умов договору, на нашу думку, слід здійснювати через такий аспект договору як правовідношення. Так, відсутність будь-якої умови договору, щодо якої є диспозитивна норма не означає відсутності такої у договорі.

ЦК України в ст. 638 зазначає, що істотними умовами будь-якого договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [1, с. 134]. Окрім умови про предмет договору, яка не дарма винесена законодавцем на перше місце серед переліку істотних умов договору, слід виділяти ті, які є видовими ознаками відповідного договірного зобов'язання і визначені законодавцем у самій дефініції договору. Можна резюмувати, що, називаючи такі ознаки через визначення поняття договору оренди, законодавець одночасно визначає їх як істотні або, як мінімум, необхідні для даного договору. Отож, виходячи із визначення договору оренди, такими умовами, безперечно, будуть умова про строк і умова про плату. Знову ж таки наголошуємо на тому, що ЦК України містить диспозитивні норми, які дозволяють визначити дані умови за відсутності таких у тексті договору (ст. 762, ст. 763 ЦК України), проте це не означає, що умова про строк договору і умова про орендну плату втрачають свою істотність.

Умова про предмет є необхідною складовою частиною будь-якого договору. Що ж до діючого законодавства, то визначення предмета договору оренди відображає ряд підходів. Так, п.1 ст. 760 ЦК України в якості такого визначає індивідуально визначену річ. І.В. Борщевський, до прикладу, вважає, що об'єктом договору слід визнати орендоване майно, а предметом договору – дії орендодавця з передачі такого у користування [5, с. 83-84]. На думку деяких дослідників, предмет договору оренди має включати в себе два види об'єктів. Об'єктом першого виду виступають дії орендодавця з надання у володіння і використання орендарю водного об'єкта та дії орендаря із забезпечення належного використання водного об'єкта тощо. Об'єктом другого виду – майно, яке в результаті таких дій передається у тимчасове володіння та користування [2, с. 17].

Опираючись на нормативне визначення предмета договору оренди, подане ст. 760 ЦК України, ми схилиємося до думки, що для українського права більш характерним є підхід, що предмет договору складається виходячи з інтересу сторін, що породжує відповідну домовленість у правочині відносно певного майна. Отже, окремі об'єкти цивільних прав складають предмет договору. Ця позиція підтверджується і спеціальними цивілістичними дослідженнями в договірному праві. До прикладу, А.Г. Брунь зазначає, що предметом договору оренди ділянки сільськогосподарського призначення є індивідуально визначена, відмежована від інших, земельна ділянка, яка має вказівки на певний розмір та місцезнаходження [6, с. 8]. Отже, бачимо, що тут предметом договору, який відображений як його істотна умова, цілком слушно називається майно, а не дія з його передання. Отже, предметом

договору оренди природних ресурсів є, перш за все, особливого характеру об'єкти – природні ресурси: земельні ділянки, ділянки надр, відокремлені водні об'єкти, лісові ділянки тощо та інші відособлені природні ресурси як такі, що не втрачають своїх натуральних властивостей у процесі використання (неспоживчі речі) – тобто об'єкти нерухомості.

Друга група умов, визначених у ст. 638 ЦК України, є умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду. Заслуговує на увагу думка В.В. Луця, що визначення в законі переліку умов, які є істотними або необхідними для договорів даного виду, відображає специфіку конкретного виду договору і сприяє відмежуванню його від інших, близьких (споріднених) за юридичною природою видів договорів [7, с. 8]. Варто також погодитися з В.В. Вітрянським у тому, що підхід законодавця до істотних умов договору за ознакою їх необхідності для договорів даного виду ніяким чином не впливає на практику застосування відповідних положень. Так, якщо йде мова про поіменовані договори, то виходити за рамки, передбачені ЦК України чи іншими нормативно-правовими актами у пошуку умов, які є необхідними для даного договору, навряд чи є раціональним. Якщо брати до уваги непоіменовані договори, то коло необхідних для них істотних умов може визначитися на основі тих норм, які регулюють суміжні або схожі договірні зобов'язання, застосовуючи в цьому випадку аналогію закону [2, с. 17]. Дані умови здебільшого вказуються у самому визначенні поняття договору оренди і є вищою ознакою ознаками даного договору, про що йшлося вище.

Отож, якщо брати до уваги визначення договору оренди, подане в ст. 759 ЦК України, то ми можемо виділити тільки дві істотні умови, окрім предмета договору, якими є умова про строк та умова про плату.

Строк є істотною умовою будь-якого договору оренди природного ресурсу. Якщо строк договору оренди не визначений у договорі, він вважається укладеним не визначений строк. Особливістю договорів оренди природних ресурсів є те, що вони, в переважній більшості, укладаються на певний визначений строк. Строки, на які укладаються договори оренди природних ресурсів, різні і залежать від виду природного ресурсу. Законодавство встановлює граничні строки, на які укладаються договори оренди природних ресурсів, а саме: оренда земельної ділянки – до 50 років; оренда водного об'єкта: короткострокова – до 3 років, довгострокова – до 25 років; користування лісом: короткострокове – до 1 року, довгострокове – до 50 років; мисливські угіддя надаються у користування на строк не менше 15 років. Законодавство в імперативному порядку встановлює максимальні строки оренди природних ресурсів, що зумовлює неможливість сторонами укладати відповідні договори на більші строки, ніж це передбачено законодавством. Проте це не позбавляє природокористувачів права продовжити користування природним ресурсом на умовах оренди в порядку реалізації свого переважного права на укладення договору оренди на новий строк, передбаченого ст. 777 ЦК України.

Договори оренди у будь-якому випадку є оплатними. Так, класична орендна плата при укладенні договорів оренди природних ресурсів (за винятком договору оренди земельної ділянки) має адміністративно-правову природу. Так, ВК України не використовує терміна «оренда плата», натомість послуговується поняттям «збір за оренду». ЛК України в ст. 77 говорить, що спеціальне використання лісових ресурсів є платним і розмір збору за таке використання встановлюється ПК України. Те ж саме стосується і сфери надкористування, де плата за користування надрами регулюється системою розподілу продукції та ПК України.

Як бачимо, ці податки і збори є формою плати за користування природними ресурсами і стягуються вони не за правилами цивільного, а за правилами податкового законодавства. Позицію законодавця з цього питання навряд чи можна вважати обґрунтованою, адже платність у даному випадку має мати приватноправову природу. Це, на нашу думку, є тією сферою, де держава, як носій публічної влади, витіснила свою ж участь як учасника цивільних правовідносин, що, на жаль, не сприяє утвердженню та розвитку договірних відносин у сфері природокористування, адже відносини між платником податків та податковим органом мають завідомо вертикальний характер. Тим більше, як слушно зазначає І.А. Дроздов, парадоксальною є ситуація, коли одне і те ж правовідношення регулюється нормами і публічного, і приватного права. Наприклад, витребування предмета оренди у користувача по закінченні строку договору здійснюється на основі норм ЦК України, в той час як витребування плати за користування цим майном здійснюється на основі норм податкового законодавства, яке у цій частині на практиці паралізує дію цивільно-правових норм, які регулюють порядок сплати орендної плати [8, с. 27].

Як правильно зазначав свого часу О.С. Иоффе, для виявлення кола істотних умов закон передусім відсилає до спеціальних норм, присвячених договорам певного виду [9, с. 28]. Наприклад, перелік істотних умов договору оренди земельної ділянки міститься у ст. 15 ЗУ «Про оренду землі», який є спеціальним нормативно-правовим актом у сфері регулювання земельних орендних відносин. Ця стаття містить, окрім умови про предмет, орендну плату і строк договору, ще й умови про використання та цільове призначення земельної ділянки, умови про збереження стану предмета оренди, умови і строки передачі земельної ділянки орендарю, умови повернення земельної ділянки орендодавцеві, існуючі обмеження щодо використання земельної ділянки, відповідальність сторін, умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки тощо. На відміну від договору оренди земельної ділянки, орендне водокористування регулюється тільки однією статтею ВК України (ст. 51), яка не містить згадки про жодні інші істотні умови, окрім умови про предмет, строк, плату, а також умови про цілі використання водного об'єкта. Така непослідовність законодавця у питаннях, пов'язаних з уніфікацією підходів до регулювання сфери орендного природокористування, зумовлена, на нашу думку, відсутністю розуміння єдності і цілісності групи природноресурсових договорів.

І нарешті, останньою групою істотних умов договору, про які йдеться у ст. 638 ЦК України, є умови, щодо яких, за заявою хоча б однієї із сторін, має бути досягнуто згоди. Стаття 6 ЦК України, що заклала диспозитивні основи договірного права, також зумовила неодмінну можливість сторонам домовлятися щодо всіх договірних умов з урахуванням їх вільного розсуду завжди, крім того, коли це прямо суперечило б закону та його імперативним нормам.

На правомірність та законність при встановленні істотних умов посередницького договору цілком справедливо вказує й В.А. Васильєва, яка пише, що предметом посередницького правочину є правомірні дії (як юридичного, так і фактичного характеру), вчинювані в чужих інтересах із метою юридичного замісництва (надання посередницької послуги), і які можуть бути спрямовані на предмети матеріального світу [10, с. 18]. При цьому вважаємо правильним говорити про те, що всі істотні умови мають бути правомірними та законними.

Завершуючи аналіз істотних умов договору оренди природних ресурсів, варто зазначити, що нормативне закріплення істотних умов спеціальними нормативно-правовими актами у сфері природокористування коливається від практично абсолютного їх не закріплення (ВК України) або ж закріплення занадто широким їх переліком (ЗУ «Про оренду землі», законодавство про надра). Тим не менше, беручи за приклад договір оренди земельної ділянки, ми переконуємося, що нагальною є необхідність скорочення переліку істотних умов, передбачених спеціальним законом. На нашу думку, визнання договору неукладеним (з усіма правовими наслідками), наприклад, через не включення до нього таких істотних умов, як умови про передачу права оренди в заставу, умови про використання та цільове призначення землі, умови про збереження стану предмета оренди, умови повернення земельної ділянки, визначення сторони, яка несе ризик випадкового знищення чи пошкодження речі, суперечить самій суті договірних відносин. Такий стан справ сприяє надмірній заформалізованості орендних відносин. Ми схилиємося до того, що істотними умовами договорів оренди природного ресурсу в аспекті правовідношення, є, в першу чергу, умова про предмет, умова про строк та умова про плату, як видоутворюючі умови, а також всі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Ми переконані, що цього достатньо для функціонування нормальних орендних відносин у сфері природокористування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України : за станом на 18 січня 2009 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2009. – Ст. 192-196. – (Бібліотека офіційних видань).
2. Витрянский В.В. Договор аренды / В.В. Витрянский // Законодательство. Документы и комментарии. – 2000. – Ноябрь. – С. 14-26.
3. Гражданское право: учебник: в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2005. – Т. 2: Аренда / А.А. Иванов.
4. Васильєва В.А. Істотні умови посередницького договору [Текст] / В.А. Васильєва // Університетські наукові записки. – 2006. – № 1(17). – С. 79-82.
5. Борщевський І.В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: дис...канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ігор В'ячеславович Борщевський. – К., 2004. – 210 с.
6. Брунь А.Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03/ А.Г. Брунь. – Харків, 2003. – 16 с.
7. Луць В.В. Свобода договору у цивільному праві України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / В.В. Луць / Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. – К., 2001. – 18 с.
8. Дроздов І.А. Договоры на передачу в пользование природных ресурсов: Учебно-практическое пособие / И.А. Дроздов. – М. : «Проспект», 2001. – 120 с.
9. Иоффе О.С. Обязательственное право [Текст] / О.С. Иоффе – М.: Госюриздат, 1975. – 342 с.
10. Васильєва В.А. Проблеми цивільно-правових відносин з надання посередницьких послуг [Текст]: автореф. дис... д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / В.А. Васильєва / КНУ ім. Тараса Шевченка. – К., 2006. – 32 с.