



## ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯКІ МОЖУТЬ ЗМІНЮВАТИСЬ СТОРОНАМИ ПРИ ЙОГО ПОНОВЛЕННІ

**Черкаська Н.В.,**

*кандидат юридичних наук, доцент*

*кафедри господарського права*

*економіко-правового факультету*

*Донецького національного університету МОН України*

Відповідна стаття присвячена дослідженню істотних умов договору оренди земельної ділянки, які можуть бути змінені за згодою сторін у разі поновлення такого договору. В результаті аналізу законодавства про оренду землі були конкретизовані відповідні істотні умови зазначеного договору та запропонований варіант усунення прогалин регулювання таких земельних відносин.

**Ключові слова:** оренда земельної ділянки, договір оренди земельної ділянки, поновлення договору оренди земельної ділянки, істотні умови договору оренди земельної ділянки

Данная статья посвящена изучению существенных условия договора аренды земельного участка, которые могут быть изменены по соглашению сторон во время его возобновления. В результате анализа законодательства были конкретизированы существенные условия договора аренды земельного участка и предложен вариант совершенствования законодательства регулирования соответствующих земельных отношений.

**Ключевые слова:** аренда земельного участка, договор аренды земельного участка, возобновление договора аренды земельного участка, существенные условия договора аренды земельного участка.

This article is dedicated to the research of the essential conditions of a land lease contract, which can be changed under the parties' agreement when renewing it. In the result of an analysis of land lease legislation the essential conditions of the aforesaid contract were concretized and the way of elimination of lacuna in this land relations legislation was suggested.

**Keywords:** land lease, land lease contract, renewal of a land lease contract, essential conditions of a land lease contract

Оренда земельних ділянок, один із видів землекористування, який може здійснюватись на всіх категоріях земель та всіх форм власності. Це є однією з причин того, що на сучасному етапі розвитку суспільних земельних відносин кількість землекористувачів (орендарів земельних ділянок) перевищує кількість приватних власників земельних ділянок. До того ж, набуття прав на земельну ділянку шляхом її оренди є економічно привабливим для суб'єктів земельних правовідносин. Крім того, орендарям гарантується право поновлення договору оренди земельної ділянки у разі перебігу строку дії, що також гарантує їм право на отримання цієї земельної ділянки в оренду на наступний термін.

Однак, під час реалізації орендарями такого права виникає питання, щодо можливості зміни умов договору оренди земельної ділянки, який підлягає поновленню. Враховуючи той факт, що більшість договорів укладається на термін понад п'ять років, а економічний розвиток держави не є сталим, то після закінчення строку дії договору, у сторін може суттєво змінитись номінальне становище або виникнути потреби, які заздалегідь не могли бути прогнозовані сторонами.

Правове регулювання відносин, які складаються при поновленні договорів оренди земельної ділянки характеризується безсистемністю та наявністю прогалин зокрема в питаннях щодо умов таких договорів та визначенням прав сторін щодо можливості їх зміни.

В теорії земельного права орендні відносини стали предметом розгляду ряду науковців зокрема та-

ких як В.І. Андрейцева, А.Г. Бобкової, Ю.О. Вовка, А.П.Гетьмана, В.К. Гуревського, І.І. Каракаша, В.В. Костицького, П.Ф. Кулиничя, М.В. Краснової, А.В. Луняченко, В.В. Носіка, О.О. Погрібного, В.І. Семчика, М.В. Шульги та ін. Однак жоден з авторів не досліджував питання пов'язані з можливістю зміни умов договору оренди земельних ділянок під час їх поновлення, що обумовлює актуальність теми дослідження.

Метою статті є: конкретизація умов договору оренди земельної ділянки, які можуть бути змінені сторонами під час поновлення зазначеного договору.

Щодо правового регулювання зазначених відносин, слід зазначити, що ним не визначені істотні умови договору оренди земельної ділянки, які можуть підлягати зміні при поновленні зазначених договорів. Проте, з аналізу ч. 2 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» [1] випливає, що поновлення договорів оренди земельної ділянки відбувається лише після досягнення згоди сторонами за усіма істотними умовами договору, які можуть бути змінені сторонами. Проте, які саме умови договору оренди земельної ділянки можуть бути змінені законодавець не зазначає.

З'ясування відповідного питання має не лише теоретичне а й практичне значення, враховуючи той факт, що лише істотних умов в зазначеному виді договору одинадцять, і в залежності від того, які умови договору оренди земельної ділянки будуть змінені сторонами, постане питання про поновлення, переукладення чи пролонгацію такого договору.



Розглядаючи відповідне питання, слід виходити з того, що поняття «поновлення» та «продлонгація» не є тотожними і не можуть розглядатись як одне явище. Відповідні терміни «поновлення договору» та «продлонгація договору» співвідносяться між собою як загальне та часткове, тому дефініція «поновлення» повністю поглинає таку як «продлонгація». Досліджуючи етимологічні визначення можна дійти висновку, що при «поновленні договору» сторонами вчиняються певні дії, які спрямовані на продовження дії договору понад передбачені при його укладанні строки з можливістю внесення певних змін до договору, які окрім поновлення строку можуть «оновити» і його умови» [2, с. 863, 969; 3. с. 409; 4, с. 95-96; 5, с. 594; 6, с. 425; 7, с. 165-166; 8, с. 78; 9, с. 61; 10, с. 42; 11, с. 19].

Отже, при укладенні договору оренди земельної ділянки сторони мали домовлялись про такі істотні умовами як: 1) об'єкт оренди (адреса, за якою знаходиться земельна ділянка, площу, цільове призначення земельної ділянки); 2) строк дії договору (який відповідно до законодавства не може бути більшим за 50 років); 3) орендна плата (розмір, індексація, форми оплати (грошова, натуральна чи відробіткова), строк та порядок її сплати та перегляду, відповідальності за її несплату); 4) умови використання та цільове призначення земельної ділянки, що надається в оренду; 5) умови збереження стану об'єкту оренди; 6) умови та строки передачі земельної ділянки; 7) умови повернення земельної ділянки орендодавцю; 8) відомості про обмеження (обтяження) земельної ділянки; 9) визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; 10) відповідальність сторін; 11) умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки (ч. 1 ст. 15; ч. 5 ст. 21 Закону України «Про оренду землі») [12].

Для визначення, які із значених істотних умов договору оренди земельної ділянки можуть бути змінені сторонами при його поновленні, слід проаналізувати зміст статей 15-33 Закону України «Про оренду землі» та Договору оренди землі затверджений як типова форма. Такий аналіз дає підстави дійти висновку, що при поновленні договору оренди земельної ділянки виключно за згодою обох сторін можуть змінити наступні істотні умов:

- 1) строк дії договору оренди (пункт 8 Типового договору оренди землі);
- 2) орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу тощо (ст. 21 Закону України «про оренду землі»);
- 3) строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату (ст. 19 Закону України «Про оренду землі»);
- 4) визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини (пункт 32 Типового договору оренди землі);
- 5) відповідальність сторін (статті 28, 29 Закону України «Про оренду землі», пункти 14, 42, 42 Типового договору оренди землі)
- 6) умови і строки передачі земельної ділянки орендарю (пункти 18-20 Типового договору оренди землі);

7) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві (пункти 21-25 Типового договору оренди землі);

8) умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки. Причому така істотна умова не підлягає зміні, якщо в оренду надається земельна ділянка державної або комунальної власності, що передбачено ст. 8<sup>1</sup> Закону України «Про оренду землі».

Виходячи з наведеного, такі істотні умови як: об'єкт оренди; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду, а також умови збереження стану об'єкта оренди не можуть підлягати зміні у разі поновлення договорів оренди земельної ділянки. Це обумовлено наступним.

По-перше, об'єкт оренди заздалегідь визначений у договорі оренди земельної ділянки і якщо постає питання про зміну об'єкту оренди договору це веде до укладення (або переукладення) договору оренди земельної ділянки, а не до його поновлення.

По-друге, умови використання визначаються в землевпорядній документації щодо складалась при її відведенні, та є обов'язковою як для власника земельної ділянки, так і для осіб кому надається відповідна земельна ділянка в оренду. Що стосується цільового призначення земельної ділянки, то воно також визначається в правовстановлюючих документах власника земельної ділянки, та підлягає зміні лише в установленому законодавством порядку, та не може бути змінено сторонами під час поновлення (або укладення) договору оренди земельної ділянки.

По-третє, встановлення обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки відбувається певними суб'єктами, ані сторонами договору та є частиною її правового режиму. Тому дотримання обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки, якщо вони мали місце у договорі оренди стосовно якого вирішується питання щодо його поновлення, є обов'язковим.

В-четвертих, умови збереження стану об'єкта оренди, це також складова правового режиму земельної ділянки, які визначається в землевпорядній документації, та підлягають обов'язковому виконанню (або дотриманню) як власником так і землекористувачем та не можуть бути змінені сторонами договору оренди земельної ділянки.

Ще одне питання, яке має значення в контексті відносин що досліджуються, це визначення моменту, з якого зобов'язання сторін уважаються відповідно зміненими, а договір оренди земельної ділянки поновлений. Таким моментом є досягнення сторонами домовленості про зміну договору, якщо інше не встановлене договором або не обумовлено характером його зміни, як зазначається у ч. 3 ст. 653 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [13]. Аналіз цього положення в контексті статей 654, 639 ЦК України дозволяє зробити висновок, що моментом зміни зобов'язань сторін є момент надання угоди сторін про це необхідної форми.



Треба враховувати також, що на відношення щодо зміни договору оренди земельної ділянки поширюються всі правила, передбачені главою 53 ЦК України щодо укладення, зміни і розірвання договору. Поряд із цим, до зміни й розірвання договорів застосовуються спеціальні правила, що ставляться до форми їхнього здійснення. У відповідності зі ст. 654 ЦК України угода про зміну або розірвання договору відбувається в тій же формі, що й договір, якщо із закону, інших правових актів, договору або звичаїв ділового обороту не випливає інше.

Отже, зміна умов при поновленні договору оренди земельної ділянки має бути укладена шляхом складання окремого договору оренди земельної ділянки, що підлягає державній реєстрації. Якщо попередній договір оренди земельної ділянки, був посвідчений нотаріально, то поновлений договір також підлягає нотаріально посвідченню. Недотримання нотаріальної форми відповідно тягне нікчемність угоди щодо зміни договору (ст. 220 ЦК України).

Підсумовуючи вищенаведене, можна констатувати, що чинне земельне законодавство щодо регулювання орендних відносин потребує удосконалення, зокрема з частини визначення умов договору оренди земельної

ділянки, що можуть бути змінені сторонами під час його поновлення.

Задля усунення відповідної прогалини законодавства, слід внести доповнення до статті 33 Закону України «Про оренду землі», доповнивши її окремою частиною наступного змісту: «Сторони під час поновлення договору оренди земельної ділянки можуть вирішувати питання, що внесення змін до таких істотних умов договору як: строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін; умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки. Інші істотні умови договору підлягають зазначенню в редакції змісту договору який поновлюється».

Законодавче закріплення відповідних положень сприятиме однаковому його практичному застосуванню та зменшенню порушень пов'язаних з визначенням обсягу прав сторін щодо змісту договору оренди земельної ділянки під час їх поновлення.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

- Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998р. // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – ст.280. з останніми змінами від 05 листопада 200. – Верховної Ради України – 2001. – № 5. – ст.40.
- Великий тлумачний словник сучасної української мови / Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. – К.; Ірпінь: ВТФ «Перун», 2002. – 1440 с.
- Короткий тлумачний словник української мови / за ред. Д.Г. Гринчишина. – К.: Просвіта, 2004. – 608 с.
- Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. 2-е издание. – М.: АЗБ, 1994. – 928 с.
- Тлумачний словник української мови / за ред. В.С. Калашникова. – Х.: Прапор, 2003. – 992 с.
- Даль В.И. Толковый словарь русского современного языка. Современная версия. – М.: Эксмо-Пресс, 2000. – 736 с.
- Словарь синонимов русского языка в двух томах. Том 1. – Л.: «Наука», 1970, – 680 с.
- Александрова З.Е. Словарь синонимов русского языка. Издание 4-е. – М.: «Русский язык», 1975. – 600 с.
- Алиева Т.С. Словарь синонимов русского языка. – М.: ЮНВЕС, 1999. – 480 с.
- Башнякова Н.П. Російсько-український словник синонімів. – К.: Освіта, 1995. – 265 с.
- Російсько-український словник наукової термінології: Суспільні науки. – К: Наукова думка, 1994. – 600 с.
- Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. // Урядовий кур'єр. – 2004. – 17 березня.
- Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 3 жовтня 2003 р. – №40. – Ст. 356.