

# ЦИВІЛЬНЕ ТА СІМЕЙНЕ ПРАВО. ПРОБЛЕМИ ГОСПОДАРСЬКОГО ТА КОРПОРАТИВНОГО ПРАВА. ПИТАННЯ ЦИВІЛЬНОГО ТА ГОСПОДАРСЬКОГО СУДОЧИНСТВА

Гнідан Р.М.

## ВІДМЕЖУВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВІД СУМІЖНИХ ДОГОВІРНИХ КОНСТРУКЦІЙ

УДК - 347. 4

**Постановки проблеми.** Чинне цивільне і земельне законодавство залишає неврегульованими ряд істотних аспектів, що стосуються укладення, виконання та припинення договору оренди земельних ділянок. Відсутність належного системного підходу при прийнятті нормативних правових актів, що регулюють передачу в оренду земельних ділянок, які перебувають у приватній, державній та комунальній власності, призводить до наявності колізій у правовому регулюванні одних і тих же правовідносин, нецільового використання землі, недобросовісної конкуренції. З огляду на зазначене в сучасних умовах виникає гостра потреба у проведенні комплексного науково-теоретичного дослідження проблем договору оренди земельної ділянки.

**Стан дослідження.** Теоретичною основою дослідження стали наукові праці фахівців в галузі цивільного договірнього права та земельного права, серед яких варто виділити А.Г.Брунь, О.В.Дзеру, В.Носіка, В.І.Семчика, О.Феліва. Разом з тим праці згаданих науковців торкаються проблеми співвідношення договору оренди земельної ділянки з іншими договорами лише частково.

**Мета** статті полягає у проведенні порівняльного аналізу співвідношення договору оренди земельної ділянки та суміжних договірних конструкцій.

**Виклад основного матеріалу.** Поширеним в договірній практиці є укладення договорів оренди земельного паю. Характерні риси таких договорів закріплені в указах Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» [1] від 3 грудня 1999 р., «Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)» [2] від 15 грудня 1998 р., «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» [3] від 2 лютого 2002 р. та інших підзаконних нормативно-правових актах.

Договір оренди земельної ділянки відрізняється від договору оренди земельної частки (паю), який має значне поширення у сільському господарстві України. Договір оренди земельної частки (паю) - це угода сторін, що передбачає переуступку права використання земельної частки (паю) іншій особі на умовах платності, зворотності, строковості з метою формування і використання єдиного земельного масиву для задоволення інтересів орендодавця і орендаря [4, с. 397].

На початковому етапі з передачі земельних часток (паїв) в оренду ряд правознавців, вказуючи на юридичну алогічність оренди земельних часток (паїв), висловилися проти укладення договорів їх оренди [5, с. 83]. Однак на законодавчому рівні правова можливість укладення договору оренди щодо паю була все ж закріплена. Уперше до земельного законодавства України поняття «земельна частка (пай)» було внесено Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва». Зокрема в п. 2 вищезазначеного нормативно-правового акта вказано на те, що організаціям землеустрою необхідно здійснити поділ земель, які передано у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі (на місцевості), а в пункті 3 закріплюється норма про те, що право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави.

Відповідно до абзацу другого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» громадяни - власники

сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог цього Закону.

Реєстрація договорів оренди земельного паю здійснюється на підставі Постанови Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 №119 «Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)» [6]. Реєстрація договорів оренди паю проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю) (п. 2). Договір оренди реєструється у Книзі записів реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв), що ведеться за формою згідно з додатком. Датою реєстрації договору оренди є дата внесення відповідного запису до цієї Книги (п. 4).

Таким чином, процедура реєстрації договорів оренди земельного паю суттєво відрізняється від процедури реєстрації земельної ділянки, щодо якої оформлено право власності (різні нормативно-правова основа, уповноважений на реєстрацію орган, предмет реєстрації і т.д.).

Слід також зазначити, що при виділенні земельної частки паю в натурі (на місцевості) земельна ділянка, як правило, матиме чітко визначену площу, яка не співпадає з площею, зазначеною в умовних кадастрових гектарах у сертифікаті на право на земельну частку (пай).

Науковці зазначають, що договір оренди земельної частки (паю) – не те ж саме, що договір оренди земельної ділянки. Так А. Брунь, досліджуючи договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, доходить висновку, що користування земельними ділянками та сертифікатами здійснюється, як правило, на основі двох самостійних угод, які за певних умов можуть інтегруватися в одне зобов'язання [7, с. 3]. На думку В. Носіка та Т. Коваленка, земельний пай – спеціальна юридична

категорія, і її не можна ототожнювати з конкретною земельною частиною чи земельною ділянкою [8, с. 49].

Держкомзем України зазначив в листі «Щодо укладення договорів оренди земельної частки (паю) та оренди земельної ділянки» від 13.03.2001 № 14-17-2-Н1063/2960, що оренда земельної частки (паю) та оренда земельної ділянки за предметом є суттєво різними якісними відносинами [9]. У випадку оренди земельної частки (паю) встановлюються орендні відносини щодо права на земельну частку (пай), не визначену в натурі земельну ділянку, посвідчену сертифікатом.

Цікавою особливістю договору оренди земельного паю є й те, що йдеться не про володіння, користування та розпорядження конкретною земельною ділянкою, яку виділено на місцевості, а про право на земельну ділянку, адже сама ділянка перебувала в загальному масиві ділянок, що виділялися учасникам колективного сільськогосподарського підприємства. Через те укладення такого договору можливо лише тоді, коли орендар узяв в оренду єдиний земельний масив, у складі якого знаходиться земельна ділянка. Отже, орендар користується єдиним земельним масивом, проте договір оренди земельної частки (паю) укладає з усіма особами, які мають право на земельні паї, що є в складі цього масиву [10, с. 120].

Слід також зазначити й ту особливість, що відповідно до ст. 761 ЦК України право передання майна в найм має власник речі або особа, яка має майнові права. Власник сертифікату, тобто орендодавець, за договором оренди земельної частки (паю), не має повноважень власника на земельну ділянку, стосовно якої фактично укладається договір. Отже, право власності та право на пай – різні правові категорії [5, с. 182]. Перше пов'язане з правом на річ, а друге передбачає лише саме право без відведення реальної земельної ділянки в натурі [11, с. 88].

Таким чином, відмінність договору оренди земельної ділянки від договору оренди земельного паю полягає в наступному: 1) предметом договору оренди земельної ділянки є певний конкретизований об'єкт - нерухома річ, а предметом договору оренди паю є майнове право – право на земельну частку; 2) земельна ді-

лянка має чіткі межі, місце розташування, кадастровий номер, які не притаманні земельному паю; 3) відмінний порядок реєстрації договору: договір оренди земельного паю підлягає державній реєстрації на відміну від договору оренди земельної ділянки; 4) право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації, а право оренди паю не реєструється.

Слід відмежувати також договір оренди земельної ділянки від договорів, якими опосередковується використання обмежених речових прав.

Одним з показових прикладів складності відокремлення правовідносин, що виникають з договору оренди земельної ділянки, від правовідносин, що виникають на підставі суперфіцію, є судова справа за позовом виконавчого комітету Вінницької міської ради до ТОВ «А» про розірвання укладеного між сторонами договору оренди земельної ділянки. Сторони посилалися на різні правові норми, які, на їх думку, мали бути застосовані в даному випадку. Зокрема, виконавчий комітет Вінницької міської ради (позивач) наполягав на тому, що між ним та ТОВ «А» (відповідач) був укладений договір оренди земельної ділянки для будівництва адміністративної будівлі, тому, на його думку, до відносин, що виникли на підставі цього договору, повинні застосовуватися норми, які регулюють орендні відносини. Натомість відповідач вважав, що відносини мають бути врегульовані нормами, які визначають право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

Рішенням Господарського суду Вінницької області та постановою Житомирського апеляційного господарського суду позов задоволений, а договір оренди земельної ділянки розірваний. Натомість ВГСУ скасував постанову Житомирського апеляційного господарського суду та передав справу на повторний розгляд до суду першої інстанції. При цьому відзначив, що до даних відносин повинні застосовуватися норми, які регулюють право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), а саме: стаття 1021 ЗК та главою 34 ЦК України.

ВСУ відмінив постанову ВГСУ, а постанову Житомирського апеляційного господарського суду та рішення Господарського

суду Вінницької області залишив в силі. Було встановлено, що між виконавчим комітетом Вінницької міської ради та ТОВ «А» виникли саме орендні правовідносини, а підставою для розірвання договору є використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, а невикористання земельної ділянки для забудови впродовж трьох років підряд [12].

Вище згадана судова справа слугує показовим прикладом того, що іноді досить важко провести межу між орендою землі та суперфіцієм.

На думку Ч.Н.Азімова, право суперфіцію виникає з договору оренди земельної ділянки для забудови подібно до того, як право власності виникає на підставі окремих договорів (договір купівлі-продажу, договір міни, договір дарування і т. п.) [13, с. 110]. О. Фелів зазначає, що із чинного законодавства випливає, що єдиною кваліфікуючою відмінністю між суперфіцієм та орендою [14, с. 7] можна визнати тільки одну: суперфіцій може бути наданий безстроково (ч. 4 ст. 413 ЦК), а оренда обмежена 50 роками. Щоправда автор не врахував змісту ч. 5 ст. 413 ЦК України, згідно з якою строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років.

Згідно ст. 414 ч. 1 абз. 2 ЦК України власник ділянки може отримувати частку від доходу, якщо користувач (власник суперфіцію) збудує на ділянці промисловий об'єкт. Таке право власника земельної ділянки навряд чи можна вважати відмінною ознакою між суперфіцієм та орендою, оскільки сторонам договору оренди нічого не перешкоджає передбачити аналогічне право орендодавця.

Таким чином, відмінність договору суперфіцію полягає в наступному: 1) за цільовим призначенням земельна ділянка передається в користування іншій особі виключно для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій); 2) необмеженість строку передачі в користування земельної ділянки приватної форми власності.

Законом закріплено право орендаря укласти договір суборенди земельної ділянки. Орендована земельна ділянка або її части-

на може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (ч. 1 ст. 8 Закону України «Про оренди землі») [15].

Слід відрізнити суборенду від здійснення господарської діяльності за замовленням орендаря за іншими цивільно-правовими договорами (наприклад, договір підряду тощо) та від договору відчуження права оренди. За загальним правилом дозволяється передача в суборенду будь-якої земельної ділянки (за винятком ч. 7 ст. 8 Закону), якщо це передбачено договором оренди. Відповідно до ч. 7 ст. 8 Закону передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, забороняється.

В ст. 8-1 Закону йде мова про відчуження права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності. Про можливість відчуження права оренди земельної ділянки приватної форми власності в Законі не згадується взагалі.

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. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди. Таким чином, з аналізу ЗК України можна зробити **висновок**, що відчужено може бути право оренди земельної ділянки будь-якої форми власності [16].

Орендодавцем за договором суборенди є орендар за первісним договором оренди. З аналізу норм щодо відчуження права оренди земельної ділянки випливає, що відчужити право оренди може орендар. Закон не наділяє правом відчуження права оренди земельної ділянки власника земельної ділянки.

Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. Договір відчуження права оренди земельної ділянки не реєструється. Але відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтя-

жень» підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, спільним для обох договорів (договору суборенди земельної ділянки та договору відчуження права оренди), є те, що кінцевою метою договорів є передача права володіння та користування земельною ділянкою.

Разом з тим між цими договорами є ряд відмінностей: 1) договір відчуження права оренди не підлягає державній реєстрації; 2) забороняється за договором суборенди передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності; 3) договір суборенди земельної ділянки є договором найму, договір відчуження права оренди земельної ділянки є договором купівлі-продажу.

1. *Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1529/99>*
2. *Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай): Указ Президента України від 15 грудня 1998 р. [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: // <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1353/98>*
3. *Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): Указ Президента України від 2 лютого 2002 р. [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. - Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/92/2002>*
4. *Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – 1176 с.*
5. *Семчик В.І. Земельний пай не може бути предметом оренди / В.І. Семчик // Правова держава: щорічник наукових праць. – К., 1997. – Вип. 8. – С. 180–184.*
6. *Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) : Постанова Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 р. № 119 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 4. – Ст. 113.*



7. Брунь А. Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / Алевтина Геннадіївна Брунь. – Х., 2003. – 16 с.
8. Носік В. Про правову природу земельної частки (паю) / В. Носік, Т. Коваленко // Право України. – 2000. – № 3. – С. 48–53.
9. Щодо укладення договорів оренди земельної частки (паю) та оренди земельної ділянки: лист Державного комітету України по земельних ресурсах від 13.03.2001 № 14–17–2–Н1063/2960 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ua-info.biz/legal/baseqp/ua-zmwdgr.html>
10. Калаур І.Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України» / Дис. ... доктора юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 / Іван Романович Калаур. – 2015. – 466 с.
11. Брунь А. Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Алевтина Геннадіївна Брунь. – Х., 2003. – 173 с.
12. Вищий господарський суд України. Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами від 01.01.2010 року // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/n0001600-10>
13. Азімов Ч. Сервітути в цивільному праві України / Ч. Азімов // Вісник Академії правових наук України. – 2004. – № 1. – С. 108–114.
14. Фелів О. Оренда землі згідно з законодавчими змінами від 16 вересня 2008 р. / Олексій Фелів // Юридичний журнал. – №2. – 2009. – С. 3–8.
15. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161–XIV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1998. – №46–47. – Ст. 280.
16. Земельний кодекс України в редакції від 25.10.2001 № 2768–III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.

#### **Гнідан Р.М. Відмежування договору оренди земельної ділянки від суміжних договірних конструкцій**

В статті аналізується співвідношення договору оренди земельної ділянки та суміжних договірних конструкцій, серед яких зокрема договір оренди земельного паю, договори користування обмеженими речовими правами. Досліджується співвідношення договору суборенди земельної ділянки та договору відчуження права оренди земельної ділянки. З'ясовано, що спільним для обох договорів є те, що кінцевою метою договорів є передача права володіння та користування земельною ділянкою іншій особі.

**Ключові слова:** договір оренди земельної ділянки, договір оренди земельного паю, договір відчуження права оренди земельної ділянки

---

**Гнідан Р.М. Отграничение договора аренды земельного участка от смежных договорных конструкций**

В статье анализируется соотношение договора аренды земельного участка и смежных договорных конструкций, среди которых в частности договор аренды земельного пая, договоры пользования ограниченными вещными правами. Исследуется соотношение договора субаренды земельного участка и договора отчуждения права аренды земельного участка. Выяснено, что общим для обоих договоров является то, что конечной целью договоров является передача права владения и пользования земельным участком другому лицу.

**Ключевые слова:** договор аренды земельного участка, договор аренды земельного пая, договор отчуждения права аренды земельного участка

**Hnidan R.M. Delimitation of lease contract of the land plot from other contractual constructions**

In the article there is analyzed the correlation between the lease agreement of the land plot and other contractual constructions, including, in particular, the land part lease agreement, contracts on the use of limited real rights. The correlation of the contract of sublease of a land plot and the contract of alienation of the right of lease of a land plot is investigated. It is revealed that the common peculiarity for both contracts is that the ultimate aim of the agreements is to transfer the right of possession and use of the land to another person.

**Keywords:** lease contract of the land plot, lease contract of a land share, contract of alienation of the right of rent of the land plot