СТОРОНИ У ДОГОВОРІ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ЧАБАН Олена Михайлівна - к.ю.н., доцент, доцент кафедри цивільного і господарського права та процесу Львівський торговельно-економічний університет

ORCID ID 0000-0003-3507-7609

УДК 347.2

DOI: https://doi.org/10.32782/LAW.UA.2024.4.6

Стаття присвячення правовому регулюванню сторін у договорі оренди земельної ділянки. Земельна ділянка є об'єктом цивільних прав, відповідно щодо неї можуть вчинятися правочини. Одним з таких є договір оренди земельної ділянки.

Сторони в договорі оренди земельної ділянки мають спеціальні назви: орендодавець та орендар. Встановлено, що орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, яким земельна ділянка належить на праві приватної власності, також закон допускає представництво у правовідносинах оренди землі. Іноземці та особи без громадянства не можуть бути орендодавцями земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Констатується у статті, що орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є територіальні громади, що діють через уповноважені органи. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є держава Україна, яка діє через органи виконавчої влади.

В орендних відносинах у разі смерті громадянина-орендодавця допускається правонаступництво. Після прийняття спадщини спадкоємець вступає в права та обов'язки орендодавця за договором оренди землі. Якщо ж відсутні спадкоємці за заповітом або законом, їх усунено від прийняття спадщини або спадкоємці відмовилися від прийняття спадщини, то після спливу шестимісячного строку для прийняття спадщини в права та обов'язки орендодавця вступає особа, яка управляє спадщиною. У разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту особою, яка управляє спадщиною, до складу якої входить земельна ділянка, є сільська, селищна, міська рада за місцезнаходженням такої земельної ділянки.

Проаналізовано, що землекористувач, тобто особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, може передавати її в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису. Орендодавцем у договорі оренди земельної ділянки може бути управитель, який діє без довіреності, його повноваження визначені договором управління майном.

Орендарем у договорі оренди земельної ділянки можуть бути фізичні особи, юридичні особи, територіальні громади, держава Україна, іноземна держава, міжнародні об'єднання та організації. Закон вказує, через які органи територіальна громада та держава Україна виступають орендарем у договорі оренди земельної ділянки.

Ключові слова: договір оренди земельної ділянки, орендодавець, орендар, землі приватної власності, землі комунальної власності, землі державної власності.

Постановка проблеми

Учасники цивільних правовідносин можуть укладати договори, що передбачені актами цивільного законодавства, так і ті, що не передбачені, але не суперечать загальним засадам цивільного законодавства. Цивільний кодекс України та Закон України "Про оренду землі" регулює правовідносини оренди земельної ділянки,

що виникають на підставі договору. Для укладення договору насамперед необхідно визначитися зі сторонами договору, тобто, хто з учасників цивільних правовідносин може бути орендодавцем та орендарем, тому що договір має відповідати вимогам, додержання яких є необхідним для його чинності. Важливим також проаналізувати положення закону про правові наслідки смерті орендодавця-громадянина, чи договір припиняється, чи допускається правонаступництво у такому випадку. Також значимим буде аналіз виникнення оренди земельної ділянки, коли орендодавцем є особа, якій передана земельна ділянка на праві емфітевзису, або орендодавцем земельної ділянки виступає управитель майна. Закон дає перелік учасників цивільних правовідносин, які можуть бути орендодавцем, та вказує уповноважених осіб, які можуть виступати при оренді землі комунальної та державної власності. Необхідно опрацювати положення закону щодо суб'єктів, які можуть бути орендарями в договорі оренди земельної ділянки.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Питаннями правового регулюваннями оренди займалися багато вчених України, досліджували і сторони в договорі оренди земельної ділянки, і зміст договору, порядок укладення договору оренди земельної ділянки, момент виникнення права оренди тощо. В Україні на сьогодні є достатня кількість наукових публікацій на тему правового регулювання оренди земельної ділянки, у тому числі й дисертаційні дослідження (Гнідан Р.М. Договір оренди земельної ділянки (2017 р.), Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення (2001 р.). Правове регулювання правовідносин оренди земельної ділянки досліджували такі вчені, як Калаур І.Р, О.В. Дзера, Н.С. Кузнєцова, В.В. Луць, З.В. Ромовська, Р.О. Стефанчук та інші. Однак необхідно все-таки всебічно опрацювати питання сторін у договорі оренди земельної ділянки, ознайомитися, як правильно застосовувати норми законодавства щодо цього питання.

Мета статті

Метою статті є визначення сторін у договорі оренди земельної ділянки, тобто які учасники цивільних правовідносин можуть бути орендодавцем та орендарем.

Виклад основного матеріалу

Згідно з ч. 3 ст. 78 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. [1] земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Суб'єктами права власності на землю є: а) громадяни та юридичні особи - на землі приватної власності; б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, - на землі комунальної власності; в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, - на землі державної власності (ст. 80 Земельного кодексу України). Земельна ділянка є об'єктом цивільних прав, відповідно щодо неї можуть вчинятися правочини. Одним з таких є договір оренди земельної ділянки. Як визначено у ч. 1 ст. 2 Закону України "Про оренду землі" від 6 жовтня 1998 р. (у редакції Закону від 2 жовтня 2003 р.) [2] відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України від 16 січня 2003 р. [3], цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Сторони в договорі оренди земельної ділянки мають спеціальні назви: орендодавець та орендар. Зважаючи на те, що земля може бути у приватній, комунальній та державній власності, відповідно орендодавцем можуть бути суб'єкти приватної, комунальної та державної власності з урахуванням особливостей, встановлених спеціальним Законом України "Про оренду землі". У вказаному Законі передбачено, що об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. І у нормі ч. 1 ст. 4 Закону України "Про оренду землі" встановлено, що орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власнос-

ті яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Ця норма визначає орендодавця, якому земельна ділянка належить на праві приватної власності, і також допускає представництво в правовідносинах оренди землі. Як зазначено у науковій літературі, враховуючи, що суб'єктами права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення можуть бути іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, вони також можуть виступати орендодавцями належних їм на праві власності земельних ділянок [4, с. 362]. У п. а ч. 1 ст. 80 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи є суб'єктами права власності на землі приватної власності. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню (ч. 1 ст. 81 Земельного кодексу України). Іноземці та особи без громадянства не можуть бути орендодавцями земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Фізичні особи-суб'єкти права приватної власності на землю приймають рішення про передачу ділянки в оренду самостійно, не оформлюючи це рішення ніякими документами, крім договору оренди. Порядок прийняття рішень про передачу в оренду земельних ділянок юридичними особами – суб'єктами права приватної власності на землю залежить від організаційно-правової форми юридичної особи та порядку управління такою особою, закріпленого в її установчих документах – статуті чи засновницькому договорі. Як правило, рішення про передачу земельної ділянки в оренду приймається власником (засновником) приватного підприємства чи вищим органом управління юридичних осіб інших видів – загальними зборами учасників, членів тощо [5, с. 401-402].

У дисертаційному дослідженні Р.М. Гнідан обґрунтував характерні особливості договорів оренди земельної ділянки державної та комунальної власності: а) спеціальний суб'єкт на боці орендодавця – сільська, селищна, міська рада, місцева рада чи орган виконавчої влади; б) наявність спеціальної передумови для укладення договору оренди земельної ділянки – рішення місцевої ради чи органу виконавчої влади про передачу земельної ділянки в оренду; в) регулювання орендної плати нормами публічного права (зокрема податкового); г) встановлення мінімального строку оренди землі [6, с. 19-20].

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом (ч. 2 ст. 4 Закону України "Про оренду землі"). Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом (ч. 3 ст. 4 Закону України "Про оренду землі"). Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування (ч. 4 ст. 4 Закону України "Про оренду землі"). Отже, орендодавцями можуть бути громадяни, юридичні особи, територіальні громади та держава Україна в особі уповноважених органів.

Законом регулюються правовідносини заміни орендодавця-громадянина в разі смерті. Так, у ч. 5 ст. 4 Закону України "Про оренду землі" орендодавцем земельної ділянки, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною. В орендних відносинах у разі смерті громадянина-орендодавця допускається правонаступництво. Після прийняття спадщини спадкоємець вступає у права та обов'язки орендодавця за договором оренди землі. Якщо ж відсутні спадкоємці за заповітом або законом, їх усунено від прийняття спадщини або спадкоємці відмовилися від прийняття спадщини, то після спливу шестимісячного строку для прийняття спадщини, у права та обов'язки

орендодавця вступає особа, яка управляє спадщиною. Так, згідно з ч. 1 ст. 1285 ЦК України якщо у складі спадщини є майно, яке потребує утримання, догляду, вчинення інших фактичних чи юридичних дій для підтримання його в належному стані, нотаріус, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, - відповідний орган місцевого самоврядування, у разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту укладають договір на управління спадщиною з іншою особою. Саме земельна ділянка є майном, яке потребує вчинення як фактичних, так і юридичних дій. І відповідно управитель майна, що є у складі спадщини, буде особою, яка вступає у правовідносини оренди землі. Окремої довіреності йому не потрібно, він діє на підставі договору управління майном, правовідносини за яким регулюються законодавством про спадкування. Щодо особи, яка управляє спадщиною (земельною ділянкою) і вступає в орендні відносини як орендодавець, діє спеціальна норма. Так, у разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту особою, яка управляє спадщиною, до складу якої входить земельна ділянка, є сільська, селищна, міська рада за місцезнаходженням такої земельної ділянки (абз. 2 ч.1 ст. 1285 ЦК України). Сільська, селищна, міська рада після спливу одного року після відкриття спадщини зобов'язана подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою. Таку заяву до суду мають право подати кредитор спадкодавця та власники або користувачі суміжних земельних ділянок, якщо це є земельна ділянка сільськогосподарського призначення. Після визнання спадщини відумерлою, вона переходить у власність територіальної громади за місцезнаходженнм майна. У період з часу відкриття спадщини до визнання її відумерлою, здійснюється охорона спадкового майна відповідно до вимог ст. 1283 ЦК України. Охорона спадкового майна – це родове поняття, що включає правовідносини зберігання спадщини та управління спадковим майном [7, с. 167].

Згідно з ч. 6 ст. 4 Закону України "Про оренду землі" орендодавцем земельної ділянки, переданої у користування на праві емфітевзису, є особа, яка використовує земельну ділянку на такому праві. Ця норма вказує на те, що об'єктом оренди є майнове право. Відповідно до загальних положень про найм (оренду) об'єктом найму (оренди) є річ, визначена індивідуальними ознаками, неспоживна річ та майнові права. Емфітевзис – право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, що виникає на підставі договору між власником земельної ділянки і фізичною особою, юридичною особою. Землекористувач, тобто особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, може передавати її в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису (абз. 2 ч. 4 ст. 102-1 Земельного кодексу України). А власник земельної ділянки, якщо передав її в оренду, не може передати її іншій особі на праві емфітевзису.

І.Р. Калаур зазначає, що згода установника управління на укладання управителем договору найму (оренди) щодо довіреного йому майна презюмується внаслідок укладання договору управління майном, за умови, якщо правило про необхідність отримання такої згоди прямо не передбачено в самому договорі [8, с. 8]. Відповідно орендодавцем у договорі оренди земельної ділянки буде управитель, який діє без довіреності, його повноваження визначені договором управління майном.

Щодо другої сторони у договорі оренди земельної ділянки, то нею може бути будь-який учасник цивільних правовідносин, однак у Законі України "Про оренду землі" є чіткий перелік суб'єктів, які можуть бути орендарями. Так, орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Орендарями земельних ділянок можуть бути: а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом; б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної

Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом; в) громадяни і юридичні особи, іноземці та особи без громадянства, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

Якщо узагальнити норми щодо орендаря у договорі оренди земельної ділянки, то ним можуть бути фізичні особи, юридичні особи, територіальні громади, держава Україна, іноземна держава, міжнародні об'єднання та організації. Щодо територіальної громади та держави України, закон вказує, які відповідно органи уповноважені бути орендарем.

До особливостей оренди земель сільськогосподарського призначення можна віднести: 1) орендодавцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути чітко визначені суб'єкти, які отримали земельні ділянки для визначених законодавством цілей; 2) орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинні відповідати певним вимогам, встановленим земельним законодавством України; 3) передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення в користування (зокрема, оренду) дозволено лише із збереженням їх цільового призначення - для сільськогосподарського використання; 4) спеціальний характер правомочностей суб'єктів цих земельних орендних відносин; 5) орендовані земельні ділянки сільськогосподарського призначення, за невеликим винятком, заборонено передавати в суборенду [9, с. 11].

Висновки

Право оренди – речове право, що виникає на підставі договору. Сторони в договорі оренди землі мають спеціальну назву – орендодавець та орендар. Орендодавцем може бути власник землі приватної, комунальної та державної власності. Щодо землі, що є у приватній власності, орендодавцем виступають громадяни та юридичні особи, а також допускається представництво у відносинах оренди. Землі, що є в комунальній власності, передаються в оренду сільськими, селищними, міськими радами в межах повноважень, визначених законом. Якщо земельна ділянка є у спільній власності територіальних громад, орендодавцями в договорі оренди землі будуть районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

У разі смерті громадянина-орендаря, якщо ж відсутні спадкоємці за заповітом або законом, їх усунено від прийняття спадщини або спадкоємці відмовилися від прийняття спадщини, то після спливу шестимісячного строку для прийняття спадщини, у права та обов'язки орендодавця вступає особа, яка управляє спадщиною. Такою особою відповідно до вимог законодавства про спадщину є сільська, селищна, міська рада за місцезнаходженням такої земельної ділянки. Також орендодавцем може бути особа, якій передана земельна ділянка на праві емфітевзису. Орендарем може бути будь-який учасник цивільних правовідносин, а саме фізичні особи, юридичні особи, територіальна громада, держава Україна, іноземна держава, міжнародні об'єднання та організації. Щодо територіальної громади та держави Україна, закон вказує, які відповідно органи уповноважені бути орендарем.

Література

1. Земельний кодекс України: Кодекс. Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text (дата звернення: 10.10.2024).

2. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. (в редакції Закону від 2 жовтня 2003 р.) № 161- XIV / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text (дата звернення: 10.10.2024).

3. Цивільний кодекс України: Кодекс. Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text (дата звернення: 10.10.2024).

4. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. – 4-те вид., перероб. і допов. / за ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – Т. ІІ. – 1056 с.

5. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової, Р.А. Майданика. – 5-те вид., стереотипне. – К. : Юрінком Інтер, 2017. – 1176 с.

6. Гнідан Р.М. Договір оренди земельної ділянки. Автореф. дис. на здоб. наук. ступ. к.ю.н. за спец.12.00.03 - цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Навч.-наук. юрид. інст. ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», Івано-Франківськ, 2017. с. 20 URL: https://svr.pnu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/5/2018/02/dis_Hnidan.pdf

7. Чабан О.М. Охорона спадкового майна // Юридичний науковий електронний журнал. 2022. № 6. С. 164-167.

8. Калаур І.Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України. Автореф. дис. на здоб. наук. ступ. д.ю.н. за спеціальністю 12.00.03 - цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Наук.-дослід. інст. прив. права і підприємн. ім. акад. Ф. Г. Бурчака НАПрН України, Київ, 2015. 40 с. URL: https://library.wunu.edu.ua/images/stories/praci_vukladachiv

9. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти. Автореф. дис. на здоб. наук. ступ. к.ю.н. за спец. 12.00.06. – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсове право. – Інст. держ. і права ім. В.М. Корецького Нац. акад. наук України. - Київ, 2001. -20 с. URL: https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/206/1/Ilkiv%20avtoref.pdf

SUMMARY

Article dedicated to the legal regulation of the parties in the land lease agreement. A plot of land is an object of civil rights, accordingly, deeds can be committed in relation to it. One of these is a land lease agreement.

The parties to the land lease contract have special names: lessor and lessee. It has been established that the lessors of land plots are citizens and legal entities that own the land plot by private property rights, and the law also allows representation in legal relations of land lease. Foreigners and stateless persons cannot be lessors of agricultural land.

The article states that the lessors of communally owned land are territorial communities acting through authorized bodies. The lessors of state-owned land plots are the state of Ukraine, which acts through executive authorities.

In the case of the death of the citizen-lessor, legal succession is allowed in lease relations. After accepting the inheritance, the heir assumes the rights and obligations of the lessor under the land lease agreement. If there are no heirs according to the will or law, they have been removed from accepting the inheritance or the heirs refused to accept the inheritance, then after the expiry of the six-month period for accepting the inheritance, the rights and obligations of the lessor enter into the rights and obligations of the person who manages the inheritance. In the absence of heirs or an executor of the will, the person managing the inheritance, which includes the land plot, is the village, settlement, city council at the location of such land plot.

It was analyzed that the land user, i.e. the person who uses the land plot with the right of emphytheusis, can lease it for a period not exceeding the term of the emphyteusis contract. The lessor in the land lease agreement can be a manager who acts without a power of attorney, his powers are determined by the property management agreement.

The lessee in the land lease agreement can be natural persons, legal entities, territorial communities, the state of Ukraine, a foreign state, international associations and organizations. The law specifies through which bodies the territorial community and the state of Ukraine act as the lessee in the land lease agreement.

Keywords: land lease agreement, lessor, lessee, privately owned land, communally owned land, state owned land.