

spite the fact that the purpose of these lands is not consistent with the nature of the production of such agricultural products. At the same time, the legislator has not provided the prerequisite for poultry farms about necessity of using available land by appointment exactly to get the confirmation of the status of such a tax payer.

To summarize the author writes about appropriateness of amendments to the Tax Code of Ukraine. According to these changes, the object of taxation for single tax payers of the fourth group must be included the area of non-agricultural lands that host the production capacity, because these lands are also agricultural lands available for agricultural production. As the result, there won't be necessary for poultry farms to register land plots, which are not actually used by the latter in economic activity, that will lead to additional revenues as the payment of such tax, which will cope with the entire area of such lands.

Keywords: poultry breeding, poultry farming, commercial agriculture, single tax payer fourth group.

УДК 349.414

Е. С. ЮРЧЕНКО

ЮРИДИЧНА ПРИРОДА ПРАВА ОРЕНДИ ТА ПРАВА КОРОТКОСТРОКОВОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЯМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Проаналізовано наукові підходи до визначення юридичної природи права оренди земель сільськогосподарського призначення як речового та зобов'язального права. Досліджено особливості регулювання права оренди як речового права у законодавстві України. Розкрито ключові відмінні ознаки права оренди від права короткострокового користування землями сільськогосподарського призначення. Обґрунтовано практичну необхідність у правовому врегулюванні права короткострокового користування землями сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: зобов'язальне право, речове право, право користування землею, право оренди землі, землі сільськогосподарського призначення.

Юрченко Э. С. Юридическая природа права аренды и права краткосрочного пользования землей сельскохозяйственного назначения в Украине

Проанализированы научные подходы к определению юридической природы права аренды земель сельскохозяйственного назначения как вещного и обязательственного права. Исследованы особенности регулирования права

© ЮРЧЕНКО Елліна Станіславівна – аспірант кафедри земельного та аграрного права Київського національного університету імені Тараса Шевченка

аренды как вещного права в законодательстве Украины. Раскрыты ключевые отличительные признаки права аренды от права краткосрочного пользования землями сельскохозяйственного назначения. Обоснованно практическую необходимость в правовом урегулировании права краткосрочного пользования землями сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: обязательственное право, вещное право, право пользования землей, право аренды земли, земли сельскохозяйственного назначения.

Iurchenko Ellina. The legal temper of lease right and the right of short-term agricultural land use in Ukraine

The article analyzes the scientific approaches to the determination of the legal temper of the agricultural land lease right as a property and obligations right. Features of regulation the lease right as a property law in the legislation of Ukraine are investigated. The key features of the lease right and the right of short-term agricultural land use are disclosed. Author substantiates the necessity of legal regulation of the right of short-term agricultural land use.

Keywords: obligations right, property right, land use right, land lease right, agricultural land.

Питання визначення юридичної природи права оренди земель сільськогосподарського призначення залишається актуальним у вітчизняній доктрині земельного права. На сучасному етапі право оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні має всі ознаки речового права та підлягає державній реєстрації. З однієї сторони, це гарантує та захищає права орендаря. З другої сторони, набувають поширення випадки короткострокового сільськогосподарського землекористування, яке за змістом може бути повністю подібним до права оренди землі, проте механізм державної реєстрації права такого виду права землекористування є обтяжливим для сторін та не має практичної необхідності. Тому актуальним є з'ясування юридичної природи права орендного та права короткострокового користування землями сільськогосподарського призначення з метою їх розмежування на сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні.

У науці земельного права України питання юридичної природи права користування землями сільськогосподарського призначення досліджували А. Г. Брунь, Н. В. Ільків, І. І. Каракаш, Т. О. Коваленко, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошниченко, В. В. Носік, А. І. Ріпенко, О. В. Розгон, Н. І. Титова, М. В. Шульга та інші науковці. Позитивно оцінюючи надбання цих вчених, вважаємо, що в умовах формування

ринку прав користування землями сільськогосподарського призначення питання щодо правової природи права оренди землі та інших видів права сільськогосподарського землекористування потребує подальшого дослідження.

Історично, ще з часів римського права, право оренди мало зобов'язальний характер¹. Проте на сучасному етапі розвитку земельного та цивільного законодавства України право оренди земель сільськогосподарського призначення регулюється як речове право. В науці земельного права України А. М. Мірошниченко та А. І. Ріпенко стверджують, що право оренди землі за чинним законодавством України є речовим правом, адже підлягає державній реєстрації. Крім того, праву оренди землі в Україні притаманні такі ознаки як виключність, абсолютність, відчужуваність, право слідування тощо. Таке перетворення права оренди землі в речове право, на думку авторів, є шкідливим, оскільки заважає використанню земельної ділянки на підставі необмеженого кола зобов'язальних прав².

У цивільно-правовій науці є різні підходи до визначення юридичної природи права оренди землі. Так, О. В. Розгон стверджує, що широке розуміння сутності обмеженого речового права як користування чужою річчю надало можливість для ствердження, що і оренда є обмеженим речовим правом. Принциповою відмінністю права оренди від речового права є лише платність і строковість³.

На думку А. Г. Брунь право оренди земельної ділянки має подвійну правову природу, оскільки у випадку порушення орендодавцем права користування або володіння орендаря, мова буде йти про порушення умов договору, а, отже, позов про усунення порушення права орендаря буде носити зобов'язально-правовий характер⁴. Тобто, при укладанні договору оренди земельної ділянки між сторонами виникають зобов'язальні права, проте з моменту реєстрації права оренди у орендаря виникає речове право щодо земельної ділянки, що надає йому можливість самостійно вступати у правовідносини з третіми сторонами, заставляти право оренди, відчужувати його, вносити до статутного капіталу тощо.

Перетворення права оренди земельної ділянки із зобов'язального у речове призвело до існування на практиці обтяжливого механізму встановлення права оренди чи суборенди на сільськогосподарські землі. Щоб його уникнути, товарні сільськогосподарські виробники

застосовують правові механізми обміну правами користування земельними ділянками, реалізують інвестиційні проекти, об'єктами яких є права користування землями сільськогосподарського призначення, і таким чином консолідують сільськогосподарські землі з метою їх раціонального використання. За своєю правовою природою договори, якими оформлюються зазначені правовідносини, мають зобов'язально-правовий характер. Сторони зобов'язані раціонально та за цільовим призначенням використовувати земельні ділянки, дотримуватись вимог земельного та екологічного законодавства. Обмін правами користування земельними ділянками має переважно безоплатний характер, що не узгоджується із ознаками права орендного землекористування. Такі договори укладають на короткий строк – як правило, на один виробничий цикл або строк дії інвестиційної програми, що також не відповідає вимогам земельного законодавства щодо мінімального строку оренди земель сільськогосподарського призначення. Договори та набуті відповідно до них права сільськогосподарського землекористування не підлягають державній реєстрації.

В зарубіжних країнах існує практика укладання дозвільних договорів (*contractual license arrangements*), які полягають у тому, що землевласник за умовами договору надає земельну ділянку сільськогосподарського призначення для виконання на ній усіх або окремих сільськогосподарських робіт. Таким договором передбачається надання прав на землю, як правило, для доступу до землі з метою здійснення певних сільськогосподарських робіт⁵.

На нашу думку, було б доцільно законодавчо передбачити в Україні такий вид права короткострокового користування сільськогосподарськими землями, яке буде регулюватися як зобов'язальне право та не підлягатиме державній реєстрації. В такому випадку землевласник буде зобов'язаний передати землекористувачу земельну ділянку сільськогосподарського призначення, а землекористувач – виконувати дії, передбачені договором. За договором короткострокового землекористування можна передавати в користування земельні ділянки для сінокошення та випасання худоби, земельні ділянки для садівництва з метою вирощування сільськогосподарських культур, земельні ділянки для городництва та земельні ділянки для ведення підсобного господарства. Тобто, сільськогосподарське землекористу-

вання за таким договором матиме непідприємницький характер. На нашу думку, описаний вище правовий механізм застосування зобов'язального права при користуванні сільськогосподарськими землями сприятиме консолідації земель товарними сільськогосподарськими виробниками та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. Адже, як зазначають А. М. Мірошниченко та А. І. Ріпенко, є недоцільним використання громіздкого та дорогого механізму встановлення речового права щодо короткострокового землекористування, наприклад, для розміщення пасіки тощо⁶. За зобов'язальним правом користувач не має будь-яких вимог до третіх осіб, а тягар реалізації права вимоги, зокрема і в суді, покладається на власника земельної ділянки. Крім того, сторони не повинні реєструвати таке право. Це є доречним, наприклад, коли сторона надає свою земельну ділянку сільськогосподарського призначення іншій особі для проведення робіт із обробітку земель або збирання врожаю⁷.

Короткострокове користування землями сільськогосподарського призначення може здійснюватись в інтересах землевласника та/або в інтересах землекористувача. Якщо землевласник надає в короткострокове користування земельну ділянку для задоволення власних потреб, а землекористувач тільки виконує обумовлені договором дії на земельній ділянці та не має особистої вигоди від використання земельної ділянки, то варто законодавчо передбачити безоплатну форму такого виду права землекористування. Пропоновані нами положення щодо безоплатної форми короткострокового користування землями сільськогосподарського призначення не можна врегулювати законодавчими приписами про право оренди земельної ділянки, істотною ознакою якого є оплатність, що передбачено ч. 1 ст. 759, ч. 1 ст. 792 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р., ч. 1 ст. 93 ЗК України, ст. 1 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. Тому необхідно внести зміни до ст. 206 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. (далі – ЗК України), яка імперативно встановлює платність землекористування в Україні, та передбачити також безоплатне землекористування. Адже на думку А. М. Мірошниченко та Ю. Ю. Попова, положення ст. 206 ЗК України щодо платності землекористування обмежують право власності і її скасування сприятиме обороту земель⁸.

Якщо земельна ділянка використовується в інтересах землекористувача, то за бажанням сторін таке землекористування може мати також платний характер. Плата за користування може виплачуватись у грошовій чи натуральній формі. У випадку, коли земельна ділянка використовується в інтересах землевласника і землекористувача, то доцільно при визначенні плати за землекористування враховувати рівень внесення факторів виробництва⁹.

Враховуючи характер сільськогосподарських робіт, можна зробити висновок, що вони мають сезонний характер, а отже договори короткострокового користування землями сільськогосподарського призначення, на яких будуть виконуватись такі роботи, матимуть строк від кількох місяців до року. Тому, на наш погляд, буде не ефективним застосовувати до такого виду сільськогосподарського землекористування норм щодо державної реєстрації права, адже, не зважаючи на спрощення процедури реєстрації речових прав, сторони втратять достатньо часу на виконання всіх процедурних дій. В такому випадку передача в користування земельної ділянки може бути не доцільною. Окрім того, сторони витратять кошти на реєстрацію права короткострокового землекористування, яке не має на меті отримання прибутку.

Враховуючи особливості та цілі укладання договору короткострокового користування землями сільськогосподарського призначення, вважаємо вдалим застосування усної форми щодо такого договору, якщо сторонами є фізичні особи та договір має безоплатний характер. За бажання сторін договір може бути укладений в письмовій формі. Якщо стороною договору є юридична особа, державні органи чи органи місцевого самоврядування, то договір повинен обов'язково укладатись в письмовій формі.

Узагальнюючи викладене вище можна зробити висновки про практичну необхідність у різному правовому регулюванні:

1) *права короткострокового користування землями сільськогосподарського призначення* сільськогосподарськими товаровиробниками з метою: а) консолідації розпайованих земельних ділянок; б) забезпечення раціонального обробітку земель протягом одного виробничого циклу; в) вирощування сільськогосподарських культур для задоволення власних продовольчих потреб; г) виконання певних робіт на земельній ділянці тощо. Таке право повинно законодавчо регулю-

ватись як зобов'язальне, що позбавить сільськогосподарських товаровиробників обтяжливих процедур реєстрації речового права орендного землекористування та буде сприяти розвитку ринку прав користування землями сільськогосподарського призначення;

2) *права оренди сільськогосподарських земель* для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строком від 7 років. Право довгострокового орендного землекористування забезпечить можливості орендарів, якими є переважно сільськогосподарські товаровиробники, самостійно вступати у правовідносини з третіми сторонами, заставляти право оренди, відчувувати його, вносити до статутного капіталу, тим самим залучати нові інвестиції у сільськогосподарське виробництво. У випадку оренди сільськогосподарських земель сільськогосподарськими товаровиробниками для здійснення підприємницької діяльності, інтерес у вирішенні спорів з третіми особами щодо орендованої земельної ділянки, як правило, виникає у орендарів, тому державна реєстрація права оренди землі забезпечує їх гарантії в реалізації та захисті земельних прав.

1. Новицький І. Римське право: підручник. Москва, 1997. С. 151-152.
2. Мірошніченко А. М., Ріпенко А.І. Зобов'язальні права користування земельною ділянкою // Право України. 2012. № 7. С. 42-47.
3. Розгон О. В. Межа та обмеження права власності: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2005. С. 152-154.
4. Брунь А. Г. Договір аренди земельних участків сільськогосподарського призначення: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2003. С. 46.
5. Good Practice Guidelines for Agricultural Leasing Arrangements. URL: <http://www.fao.org/docrep/004/Y2560E/Y2560E00.HTM>
6. Мірошніченко А. М., Ріпенко А.І. Цит. праця. 7. – С. 42-47.
7. Мірошніченко А. М., Попов Ю.Ю. Зобов'язальне право найму (оренди) та інше використання чужих земельних ділянок від імені володільця у зобов'язальних відносинах // Вісник Вищої ради юстиції. 2012. № 4 (12). С. 82.
8. Там само. С. 81.
9. Good Practice Guidelines for Agricultural Leasing Arrangements. URL: <http://www.fao.org/docrep/004/Y2560E/Y2560E00.HTM>

Iurchenko Ellina. The legal temper of lease right and the right of short-term agricultural land use in Ukraine

The issue of the definition of the legal nature of the agricultural land lease right remains relevant in the national land law doctrine. Historically, since the Roman law, the lease was obligations right. At present the agricultural land lease in Ukraine has all the features of property right and is a subject of state registration. This guarantees and protects the rights of the tenant. However, farmers use legal

mechanisms to exchange land use rights, implement investment projects, objects which are the agricultural land use right, thus consolidate agricultural land for their efficient use and to avoid burdensome procedure of state registration of the lease. Such agreements have obligations legal character. Nowadays cases of short-term agricultural land use are becoming more common. Elucidation of the legal nature and separation of the lease and the right short-term agricultural land use are important at the present stage of scientific development of the land law.

The right of agricultural land lease for 7 years period for commodity agricultural production, farming, subsidiary farming provides opportunities tenants, which are primarily agricultural commodity producers, enter into legal relations with third parties alone, pledge right to lease, dispose of it, to make the charter capital, thus attract new investments in agricultural production. If the agricultural land leases for business activity, the interest in resolving disputes with third parties on leased land usually occurs in tenants, so the state registration of land lease provides them with a guarantee and protect land rights.

In our opinion, the right short-term agricultural land use would be appropriate to legislate in Ukraine, this right is governed by an obligations right and not be subject of state registration. In this case, the landowner will be obliged to transfer to land user land for agricultural purposes, and the tenant will be obliged to perform actions provided by the agreement. For short-term agricultural land use contract can be transferred to the use of land for haying and grazing, land for gardening with the purpose of growing crops, land for gardening and land plots for subsistence farming. That agricultural land use under such agreement will be non-commercial in nature. The right of short-term agricultural land use by agricultural producers can be for land plots consolidation, ensuring sustainable cultivation of land within a production cycle of growing crops to satisfy their own food needs, performing certain work on the land and so on.

Keywords: obligations right, property right, land use right, land lease right, agricultural land.