



Павло Крук

адвокат
(Хмельницький, Україна)
pavlokryk@gmail.com

УДК 347.453.4

ПРАВОВА ПРИРОДА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Анотація. Основним документом, який регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки й орендарем, є договір оренди земельної ділянки. З огляду на специфіку орендних відносин та особливості об'єкта цих відносин договори відіграють провідну роль у врегулюванні земельних орендних відносин. Виявляючи волю вступити у правові відносини, сторони самостійно встановлюють умови, взаємовигідні для обох. Зі свого боку вважаємо за необхідне додати, що за допомогою договорів можна врахувати певні специфічні особливості відносин, які різняться між собою залежно від різних категорій земель і сторін правовідносин.

Мета статті – з'ясувати правову природу договору оренди землі державної та комунальної власності.

Питання правової природи договору оренди земельної ділянки є дискусійним і його по-різному розглядають науковці, які прямо або опосередковано торкались цієї теми у власних дослідженнях. Довготривалі суперечки точаться з приводу того, чи вважати договір оренди земельної ділянки різновидом договору найму майна, який має цивільно-правовий характер, чи вважати його самостійним договором, якому властивий земельно-правовий характер.

Автор доходить висновку, що за правовою природою договір оренди земельної ділянки є різновидом договору майнового найму, що субсидіарно регулюється нормами цивільного права в частині неврегулювання земельним правом. Цей договір є консенсуальним, строковим, оплатним і двостороннім. Попри те, що зобов'язальна природа цього договору свідчить про комплексність інституту в бік цивільного права, більшість же нормативного регулювання земельно-орендних відносин сьогодні здійснюється земельним правом.

Ключові слова: оренда землі; земельне законодавство; договір найму; матеріальний світ; земельне право; цивільне право; екологічна цінність; правовий інструментарій.

Мета дослідження – з'ясувати правову природу договору оренди землі державної та комунальної власності.

Основним документом, який регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки й орендарем, є договір оренди земельної ділянки. З огляду на специфіку орендних відносин та особливості об'єкта цих відносин договори відіграють провідну роль у врегулюванні земельних орендних відносин. Виявляючи волю вступити у правові відносини, сторони самостій-

но встановлюють умови, взаємовигідні для обох¹. Зі свого боку вважаємо за необхідне додати, що за допомогою договорів можна врахувати певні специфічні особливості відносин, які різняться між собою залежно від різних категорій земель і від сторін правовідношення.

Питання правової природи договору оренди земельної ділянки є дискусійним і його по-різному розглядають науковці, які прямо або опосередковано торкались цієї теми у власних дослідженнях. Довготривалі суперечки точаться з приводу того, чи вважати договір оренди земельної ділянки різновидом договору найму майна, який має цивільно-правовий характер, чи вважати його самостійним договором, якому властивий земельно-правовий характер.

Поняття договору оренди землі передбачено у ст. 13 Законі України “Про оренду землі”², де зазначається, що договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов’язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов’язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Однак слід зауважити, що в земельно-правовій доктрині існує думка з приводу того, що застосування терміна “земля” поряд із дефініцією “договір оренди” є меншою мірою неправильним, оскільки об’єктом договірних орендних відносин є не “земля”, а “земельна ділянка”, яка відповідно до ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України (далі – ЗК України)³ розуміється як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Враховуючи те, що дуже часто термін “земля” вживається саме у розумінні “земельної ділянки”, дискусія стосовно розмежування таких понять містить дуже мало практичного навантаження.

До першої групи вчених, які ототожнюють поняття “найм” і “оренда”, належить Я. Усенко, який визначає оренду як надання майна в тимчасове (строкове) платне користування і зазначає, що в нормативно-правових актах України термін “оренда” має те саме значення, що й “майновий найм”⁴. Н. Ільків, у своєму монографічному дослідженні “Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти” до першої групи вчених відносить також Ю. Басіна, В. Мартем’янова, П. Кулинич, які вважають, що договір оренди природних ресурсів є різновидом договору майнового найму. При цьому Ю. Басін і В. Мартем’янов обґрунтовують це тим, що законом дозволено довгострокове користування природними ресурсами, а це характерне для майнового найму⁵.

¹ Н Ільків, *Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти* (ЛьвДУВС 2008) 131.

² Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46-47. Ст. 280.

³ Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.

⁴ Я Усенко, “О порядке возвращения целостных имущественных комплексов после окончания аренды” (1998) 42 *Бизнес* 27.

⁵ Ільків (н 1) 134.

Цікавим також є той факт, що відповідно до науково-практичного коментаря ЗК України за редакцією А. Мірошніченка та Р. Марусенка

за юридичною природою договір оренди землі є різновидом договору майнового найму. Необхідно пам'ятати, що до регулювання земельно-орендних відносин цивільне законодавство застосовується субсидіарно (ст. 9 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)⁶).

До другої групи вчених відносяться І. Будзілович, Л. Новаковський, О. Пашенко, Ф. Раянов, Г. Чубкова та інші, які, зокрема, дотримуються діаметрально протилежних поглядів. Вони вважають, що договір майнового найму опосередковує лише відносини з приводу майна, яке перебуває у звичайному цивільному обігу. Він не використовується для опосередкування земельних відносин⁸. На нашу думку, правильно вказує на земельно-правовий характер договору оренди земельної ділянки М. Шульга, говорячи, що він визначається “сутністю і особливостями землі як об'єкту договору”⁹. Подібною позицією дотримується М. Осокін, стверджуючи, що “природні ресурси, у першу чергу, не майно, а джерело задоволення потреб суспільства”¹⁰. Відповідно до зазначеного Н. Ільків, у цитованій вище праці, доходить висновку, що землі не є майном у загально-цивілістичному розумінні. За Конституцією України¹¹ земля – основне національне багатство (ч. 1 ст. 14). Такого високого значення звичайне майно (окрема річ, сукупність речей) не мають. Утім, як видається, усталений термін “право власності на землю” у більшості випадків фактично означає “право власності на земельну ділянку”. І з огляду на таке твердження, приєднуємось до позиції, згідно з якою земельна ділянка може бути об'єктом, яким можна володіти на праві власності, річчю – “предметом матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки” (ст. 179 ЦК України; див. також ст. 125 та інші ЗК України), а отже, майном (ст. 190 ЦК України). Таким чином земля у розумінні земельної ділянки може бути і є майном у загально цивілістичному розумінні.

Стосовно пріоритетності регулювання земельних орендних відносин земельним чи цивільним правом, Н. Ільків вдало зазначає, що земельне право, на відміну від цивільного, виходить із наявності у суб'єкта землевикористання не тільки права, а й обов'язку раціонально використовувати й охороняти землі відповідно до цільового призначення земельної ділянки. Земельні ділянки повинні перерозподілятися під контролем держави, і цей перерозподіл повинен здійснюватися не за законом вартості, а переваж-

⁶ Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/435-15#Text>> (дата звернення: 14.11.2023).

⁷ А Мірошніченко, Р Марусенко, *Науково-практичний коментар Земельного кодексу України: (за станом нормативно-правових актів та судової практики на 15 січня 2009 року)* (Правова єдність 2009) 228.

⁸ Ільків (н 1) 135.

⁹ М Шульга, ‘Правовое обеспечение отношений аренды земли’ (1997) 4 Предпринимательство, хозяйство и право 25.

¹⁰ А Голиченков, Е Лукина, ‘Проблемы экологического, земельного права и законодательства в современных условиях (Обзор выступлений участников научно-практической конференции “Софрино-4”)’ (1999) 2 Государство и право 45.

¹¹ Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>> (дата звернення: 14.11.2023).

Павло Крук

но з урахуванням природних якостей земель, просторово-територіальним плануванням використання земель, необхідністю державного контролю за вчиненням договорів із земельними ділянками. Таким чином, цивільне право ґрунтується на забезпеченні свободи майнових прав, а земельне – на забезпеченні раціонального використання і охорони земель, як основи життя і діяльності народів, які проживають на відповідній території¹². Також подібної позиції стосовно оренди землі дотримується О. Черноморець, зазначаючи, що

не обіг землі, не включення її у товарно-грошові відносини, що є одним із вихідних принципів положень цивільно-правового регулювання, повинні лежати в основі нормативного закріплення зазначеного інституту, а раціональне і ефективне використання землі за її цільовим призначенням, що впливає із основних принципів земельного права. Для цивільного права така вимога не має значення, головне для нього у тому, щоб забезпечити свободу і автономію волі власників земельних ділянок. Для земельного права ця вимога землекористування є одним із основних положень¹³.

Підтримка пріоритетності земельного права перед цивільним правом у регулюванні земельних відносин взагалі, а можна й припустити, що і орендних зокрема, прослідковується і в Н. Титової, яка зауважує, що

землі – це не просто один з об'єктів нерухомості, а об'єкт виняткової екологічної цінності <...> До того ж характер і суми збитків, завданих порушенням правил раціонального використання і охорони земель, не вписуються у вузькі цивільно-правові рамки¹⁴.

І. Крассов не виключає необхідності застосування норм цивільного права до регулювання земельних відносин, але при цьому наголошує на тому, що цивільне законодавство завжди регулювало частину земельних відносин тією мірою, якою вони не були врегульовані земельним законодавством. На наше переконання, з такою думкою не можна не погодитись, оскільки субсидіарне застосування норм цивільного права до регулювання земельно-орендних відносин є раціональним у частині відсутності регулювання з боку земельного права, але виключно в такому аспекті.

Н. Ільків звертає увагу, що

ще однією причиною необхідності врегулювання земельних орендних відносин саме земельним законодавством є різноманітність правових режимів земель різних категорій. Цивільне законодавство визначає єдині, уніфіковані правила цивільного обігу, а тому не враховує усіх тих різноманітностей¹⁵.

Аналогічну думку висловив Г. Чубков, який зазначає, що

www.pravola.com.ua

¹² Ільків (н 1) 145.

¹³ А Черноморець, 'Об основных направлениях развития земельного права и совершенствования земельного законодательства' (1995) 6 Вестник МГУ. Серия 11 "Право" 44.

¹⁴ Н Титова, 'До концепції нового основного земельного закону України' (2000) 4 Право України 72.

¹⁵ Ільків (н 1) 151.

цивільне право не має правового інструментарію для обліку різноманітності і специфіки землі, як об'єкта земельних відносин. Воно лише встановлює єдині правила цивільного обігу і власності на землю без урахування її унікальних специфічних особливостей¹⁶.

І нарешті, ще одним свідченням визнання наявності правового інституту оренди землі є законодавче закріплення у Законі України “Про оренду землі” ключових моментів оренди землі. На нашу думку, це є доказом того, що земельні орендні відносини містять низку специфічних ознак, які не притаманні оренді інших об'єктів. Проте, з огляду на викладене вище, можна стверджувати, що оренда землі є комплексним інститутом, який перебуває на перетині земельного та цивільного права і більшою мірою належить до права земельного, у той же час залишаючись різновидом договору майнового найму. Можливість субсидіарного застосування норм цивільного права до регулювання земельно-орендних відносин, зокрема, встановлюються у ч. 1 ст. 9 ЦК України, а саме “Положення цього Кодексу застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сферах використання природних ресурсів та охорони довкілля, <...>, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства”¹⁷, та у ч. 1 ст. 2 Закону України “Про оренду землі”, а саме:

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі¹⁸.

Підсумовуючи викладене вище, можна констатувати, що за правовою природою договір оренди земельної ділянки є різновидом договору майнового найму, що субсидіарно регулюється нормами цивільного права в частині не врегулювання земельним правом. Цей договір є консенсуальним (вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди), строковим, оплатним і двостороннім. Право оренди землі у класичному розумінні є зобов'язальним правом. Проте стосовно зобов'язальної природи права оренди землі, то в цьому випадку існують суттєві сумніви з огляду на зміни, які були внесені до правового інституту оренди землі від 16 вересня 2008 р. у частині можливості відчуження права оренди земельної ділянки, продажу на земельних торгах, передачі у заставу тощо. Хоча на законодавчому рівні у ст. 8¹ Закону України “Про оренду землі” стосовно права оренди земель державної та комунальної власності існує заборона відчуження такого права, внесення його до статутного фонду та передання у заставу.

Також варто зазначити, що відповідно до ч. 1 ст. 759 ЦК України договір найму (оренди) може бути як консенсуальним, так і реальним. Це є новелою ЦК України від 16 січня 2003 р., порівняно з Цивільним кодексом Української РСР від 18 липня 1963 р.¹⁹, за яким відповідно до ст. 256 договір був

¹⁶ Цитується за: Ільків (н 1) 151.

¹⁷ Цивільний кодекс України (н 6).

¹⁸ Про оренду землі (н 2).

¹⁹ Цивільний кодекс Української РСР від 18 липня 1963 р. № 1540-VI. *Відомості Верховної Ради Української РСР*. 1963. № 30. Ст. 463.

консенсуальним, оскільки вважався укладеним з моменту досягнення згоди сторонами за всіма істотними умовами. Передача майна наймачеві розглядалась як виконання договору, навіть у тому випадку, коли момент вступу договору в силу збігався з фактичною передачею майна. Закон України “Про оренду землі” у ст. 13 “Поняття договору оренди землі” визначає такий договір як консенсуальний, позбавляючи його можливості бути реальним. Формулювання у визначенні договору “зобов’язаний за плату передати” схоже з формулюванням ст. 256 Цивільного кодексу Української РСР 1963 р. “зобов’язується надати” та, на нашу думку, містить ознаку консенсуальності. Хоча, варто зазначити, що відповідно до класифікації господарських договорів, яка міститься у дисертаційній праці Н. Пархоменко “Договір у системі права України”, господарські договори, залежно від способу виникнення, можуть поділятися на реальні, консенсуальні та формальні²⁰. Господарський договір у вказаній праці розглядається не як вид цивільного договору, а як самостійний договір, що є інститутом господарського права. Вдаватись до дискусії про належність господарського договору до цивільного чи господарського права вважаємо недоречним, оскільки така дискусія виходить за рамки дослідження. Утім, припускаємо, що класифікація договорів, яка наведена вище, може застосовуватись і до цивільних договорів. З огляду на суть господарської діяльності та визначення господарського договору, яке дається на теоретичному рівні, як домовленість майнового характеру між суб’єктами господарювання або між суб’єктами господарювання і не господарюючими суб’єктами – юридичними особами, яка встановлює, змінює або припиняє права-обов’язки сторін при здійсненні господарської діяльності²¹, вважаємо, що господарським договором може бути майже будь-який цивільний договір, якщо його стороною є юридичні чи фізичні особи – підприємці і такий договір укладається для здійснення підприємницької діяльності або для інших цілей, не пов’язаних з особистими. Тому договір оренди землі, зокрема земель державної та комунальної власності, може бути господарським, і, на нашу думку, у своїй більшій кількості такі договори і є господарськими. І. Борщевський відносить договір оренди землі до формальних договорів²², посилаючись на те, що він вважається укладеним із моменту державної реєстрації згідно зі ст. 19 Закону України “Про оренду землі” та ч. 2 ст. 125 ЗК України, де закріплюється, що право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди та його державної реєстрації. Таким чином, фактичний стан відносин призводить до формування точки зору про формальний характер договору оренди землі, зокрема й землі державної та комунальної власності. Але, на нашу думку, віднесення договору оренди до формального договору, базуючись на існуючому стані відносин, суперечить його природі. За часів Стародавнього Риму договір найму речей (*locatio conductio rei*) визначався як договір, за яким одна сторона – наймодавець (*locator*) зобов’язується надати іншій стороні – наймачеві (*conductor*) річ у тимчасове користування, і наймач зобов’язується спла-

²⁰ Н. Пархоменко, ‘Договір у системі права України’ (дис кан юрид наук, 1998) 46.

²¹ Господарський кодекс України: Науково-практичний коментар (вид 2-ге, доповн та переробл, Харитонова О ред, Одісей 2008) 322.

²² І. Борщевський, ‘Договір найму (оренди) нерухомого майна’ (дис кан юрид наук, 2004) 57.

тити за користування річчю певну винагороду, а після закінчення договору передати річ наймодавцеві. Найм плодоносний називався орендою. Договір найму речей (зокрема і найм плодоносний) відносився до консенсуальних договорів (контрактів), які виникають із простої згоди (*consensua*) сторін, а передача речі, якщо і відбулася, то не з метою укладення, а на виконання уже укладеного сторонами договору²³. Стосовно значення слова “консенсус”, то воно походить від латинського “*consensus*”, що в перекладі означає згоду, одностайність, збіг думок²⁴. Тому ми приєднуємось до тієї позиції, відповідно до якої договір оренди землі є консенсуальним, що відповідає його природі і законодавчому закріпленню поняття зазначеного договору.

Висновки. Варто зауважити, що правова природа договору оренди землі державної та комунальної власності натеper не досліджена у науковій спільноті, на відміну від правової природи договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, та оренди взагалі. Особливостями першої, на нашу думку, є зміст окремих істотних умов, що передбачені у ст. 15 Закону України “Про оренду землі”, особливості суб’єктного складу, порядок його укладення та інші відмінності. Але, абстрагуючись від зазначених особливостей, слід констатувати, що договір оренди землі державної та комунальної власності є консенсуальним, строковим, оплатним і двостороннім, тобто є різновидом договору майнового найму (оренди), який, своєю чергою, належить до класичних договірних інститутів, відомих цивілістиці з часів римського права²⁵, тобто є інститутом зобов’язального права. Попри те, що зобов’язальна природа цього договору свідчить про комплексність інституту в сторону цивільного права, більшість же нормативного регулювання земельно-орендних відносин сьогодні здійснюється земельним правом.

REFERENCES

Bibliography

Authored books

1. Ilkiv N, *Orenda zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini: teoretychni y praktychni aspekty* (LvDUVS 2008) (in Ukrainian).
2. Miroshnychenko A, Marusenko R, *Naukovo-praktychnyi komentar Zemelnoho kodeksu Ukrainy: (za stanom normatyvno-pravovykh aktiv ta sudovoi praktyky na 15 sichnia 2009 roku)* (Pravova yednist 2009) (in Ukrainian).
3. Orach Ye, Tyshyk B, *Osnovy rym'skoho pryvatnoho Prava: navchalnyi posibnyk* (Red-vyd viddil Lvivskoho universytetu 2000) (in Ukrainian).

Edited books

4. *Hospodarskyi kodeks Ukrainy: Naukovo-praktychnyi komentar* (vydannia druhe, dopovnene ta pereroblene, Kharytonova O red, Odissei 2008) (in Ukrainian).
5. *Tsyvilne pravo Ukrainy: pidruchnyk 2 kn 2* (Dzera O, Kuznietsova N red, 2-e vyd, dopov i pererob, Yurikom Inter 2005) (in Ukrainian).

²³ Є Орач, Б Тишич, *Основи римського приватного Права: навчальний посібник* (Ред-вид відділ Львівського університету 2000) 198.

²⁴ *Словник інішомовних слів* (Мельничук О ред, Київ, 1974) 353.

²⁵ *Цивільне право України: підручник, кн 2* (Дзера О, Кузнецова Н ред, 2-е вид, допов і перероб, Юріком Інтер 2005) 120.

Павло Крук

Dictionaries

6. *Slovník inštomovnykh slov* (Melnychuk O red, 1974).

Journal articles

7. Chernomorec A, 'Ob osnovnyh napravlenijah razvitija zemelnogo prava i sovershenstvovanija zemel'nogo zakonodatelstva' (1995) 6 Vestnik MGU. Serija 11 "Pravo" 44 (in Russian).
8. Golichenkov A, Lukina E, 'Problemy jekologičeskogo, zemelnogo prava i zakonodatelstva v sovremennyh uslovijah (Obzor vystupenij uchastnikov nauchno-praktičeskoj konferencii "Sofrino-4")' (1999) 2 Gosudarstvo i pravo 45 (in Russian).
9. Šul'ga M, 'Pravovoe obespečenie otnošenij arendy zemli' (1997) 4 Predprenimatelstvo, hazjajstvo i pravo 25 (in Russian).
10. Tytova N, 'Do kontseptsii novoho osnovnoho zemelnogo zakonu Ukrainy' (2000) 4 Pravo Ukrainy 72 (in Ukrainian).
11. Usenko Ja, 'O porjadke vozvrashhenija celostnyh imušhestvennyh kompleksov posle okončanja arendy' (1998) 42 Biznes 27 (in Russian).

Theses

12. Borshčevskiy I, 'Dohovir naimu (orendy) nerukhomoho maina' (dys kan yuryd nauk, 2004) 57 (in Ukrainian).
13. Parkhomenko N, 'Dohovir u systemi prava Ukrainy' (dys kan yuryd nauk, 1998) 46 (in Ukrainian).

Pavlo Kruk

THE LEGAL NATURE OF THE LEASE AGREEMENT FOR THE STATE OR COMMUNAL LAND

ABSTRACT. The main document that regulates the relationship between the lessor of the land plot and the tenant is the land lease agreement. Given the specifics of lease relationships and the specifics of the object of these relationships, contracts play a leading role in the regulation of land lease relationships. Expressing the will to enter into legal relations, the parties independently establish conditions that are mutually beneficial for both. For our part, we consider it necessary to add that, with the help of contracts, it is possible to take into account certain specific features of relations, which differ among themselves depending on different categories of land and on the parties to the legal relationship.

The purpose of the article is to clarify the legal nature of the lease agreement for the state or communal land.

The issue of the legal nature of the land lease agreement is debatable and is considered in different ways by scientists who directly or indirectly touched on this topic in their own research. There are long-standing disputes about whether to consider a land lease agreement as a type of property lease agreement that has a civil law character, or to consider it as an independent contract that has a land law character.

The author concludes that the legal nature of the land lease agreement is a type of property lease agreement, which is subsidiarily regulated by the norms of civil law in the part not regulated by land law. This agreement is consensual, temporary, paid, and bilateral. Even though the obligation nature of this agreement testifies to the comprehensiveness of the institute in the direction of civil law, most of the normative regulation of land lease relations today is carried out by land law.

KEYWORDS: land lease; land legislation; employment contract; material world; land law; civil law; ecological value; legal tools.