

МАЙНОВИЙ НАЙМ У ЗЕМЕЛЬНОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ

Карапиш Б.В.,

*аспірант кафедри земельного та аграрного права
ННІ Права Київського Національного університету
імені Тараса Шевченка*

Карапиш Б.В. Майновий найм у земельному законодавстві України.

У статті висвітлюються поняття та правова природа майнового найму як незалежної правової конструкції та джерельного визначника правовідносин у сфері використання землі.

Розглянуто понятійні аспекти майнового найму крізь призму цивільного законодавства України (Цивільного кодексу України, Глави 58, § 1). Здійснено аналіз судової практики щодо специфіки користування орендарем об'єктами (предметами) договору оренди – власне орендованого майна (Постанова КАГС № 46/389 від 08.02.2010 р.).

Проаналізовано теоретичну апропріацію визначення, доктринального тлумачення поняття «майновий найм» у земельно-правовій та цивілістично-правовій наукових теоріях в Україні. Означено підстави зміни, припинення договору найму (оренди), в т.ч. – щодо використання земельної ділянки.

Здійснено індивідуальне юридичне тлумачення (характеристику) договору найму (оренди) за генеральною (цивільно-правовою) та спеціальною (земельно-правовою) законодавчою доктриною України крізь призму аналізу положень Цивільного кодексу України, а також – Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі» № 161-XIV та «господарсько-майнового» Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-IX).

Детерміновано практично-прикладну проблематику відносин оренди (найму) земельної ділянки пропорційно положень законодавства України. Сконцентровано увагу на конфліктологічних особливостях положень земельного законодавства України та цивільного законодавства України відносно регулювання відносин землекористування.

Означено характерні риси договору найму (оренди) земельної ділянки, як-от його двосторонній, оплатний, взаємообов'язковий характер та ін. Означено сукупність прав та обов'язків орендаря та орендодавця, що визначені у Законі України «Про оренду землі» 2704-VIII та Земельному кодексі України відповідно.

Здійснено стандартизацію строковості договору найму (оренди) земельних ділянок за законодавством України у процесі землекористування. Досліджено специфічні особливості строку договору найму (оренди) земельної ділянки як однієї із її істотних умов.

Ключові слова: майновий найм (оренда), землекористування, оренда земельної ділянки, майново-наймові правовідносини, наймач, наймодавець, договірні правовідносини.

Karapysh B.V. Property lease in the land legislation of Ukraine.

The article highlights the concept and legal nature of property lease as an independent legal construct and source determinant of legal relations in the field of land use.

The conceptual aspects of property leasing are considered through the prism of the civil legislation of Ukraine (Civil Code of Ukraine, Chapter 58, § 1). An analysis of judicial practice was carried out regarding the specifics of the tenant's use of the objects (subjects) of the lease agreement – the actual leased property (Decision of the State Administrative Court of Ukraine No. 46/389 dated February 8, 2010).

The theoretical appropriation of the definition and doctrinal interpretation of the concept of “property lease” in land-law and civil-law scientific theories in Ukraine is analyzed. The grounds for changing, terminating the employment (lease) contract are specified, including – regarding the use of the land plot.

An individual legal interpretation (characteristic) of the employment (lease) contract was carried out according to the general (civil law) and special (land law) legislative doctrine of Ukraine through

the prism of the analysis of the provisions of the Civil Code of Ukraine, as well as – the Land Code of Ukraine, the Law of Ukraine “On Lease” land” No. 161-XIV and the “economic and property” Law of Ukraine “On Lease of State and Communal Property” No. 157-IX).

The practical-applied problems of land lease (hire) relationships have been defined in proportion to the provisions of the legislation of Ukraine. Attention is focused on the conflictual features of the provisions of the land legislation of Ukraine and the civil legislation of Ukraine regarding the regulation of land use relations.

Characteristic features of the contract for hiring (leasing) a land plot are defined, such as its bilateral, payment, mutually binding nature, etc. The set of rights and responsibilities of the lessee and the lessor, which are defined in the Law of Ukraine “On Land Lease” 2704-VIII and the Land Code of Ukraine, respectively, is defined.

Standardization of the term of the lease agreement (lease) of land plots under the legislation of Ukraine in the process of land use has been carried out. The special features of the term of the contract of employment (lease) of the land plot as one of its essential conditions have been studied.

Key words: property lease (rent), land use, land lease, property-tenancy legal relations, lessee, lessor, contractual legal relations.

Постановка проблеми. Майновий найм (оренда) у правовій доктрині України має дуалістичне юридичне трактування (визначення) — так, Главою 58, § 1 Цивільного кодексу України визначається цивілістична проєкція його застосування в договірних правовідносинах, а Главою 15 Земельного кодексу України означено юридичні норми (рамки) використання землі за договором її оренди (найму) відповідно вітчизняного правового поля. На додаток, господарсько-майнова парадигма використання землі за договірними правовідносинами оренди (найму) встановлюється положеннями Розділів I-III Закону України «Про оренду землі» № 161-XIV та узагальненими (процедурно-теоретичними) положеннями Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-IX.

Враховуючи вищезазначене, а також – юридичну регульованість відносин найму (оренди) у цивілістичній та земельній доктринальних конотаціях України, необхідно дослідити та розглянути ретроспективний, дійсний та перспективний законодавчий та доктринальний дискурси щодо договору найму (оренди) як самостійного договірної конструкту у сфері землекористування.

Окремим завданням дослідження є встановлення нормативних закономірностей між положеннями Цивільного кодексу України, Земельного кодексу України та профільних нормативно-правових актів землекористування (Закону України «Про оренду землі» № 161-XIV та Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-IX) щодо специфічної єдності та відмінності між опосередкуванням договору найму (оренди) у цивілістичній та земельній вітчизняних наукових доктринах.

Стан опрацювання. Диференціація науково-дослідницької активності щодо ролі та місця договору найму (оренди) у системі вітчизняних договірних правовідносин дозволяє говорити про доктринальний інтерес як цивілістичних досліджень, так і доктринальних розробок у сфері земельної теорії.

Серед вітчизняних вчених-цивілістів, що досліджували аспекти теоретико-ретроспективного та перспективного розуміння договору найму (оренди), пропонуємо виділити науковий доробок В. Бобрик (науково-практичне коментування положення Цивільного кодексу України); О. Дзери (юридичне та юридико-правове розуміння гіпотетичних можливостей забезпечення прав наймодавця та наймача за положеннями Глави 58, § 1 Цивільного кодексу України); Ю. Паскевич (визначення правової природи договору найму (оренди)); І. Спасибо-Фатєєвої (наукові конотації щодо специфіки відчуження прав оренди за цивілістичною доктриною); Ю. Труфанової (дослідження факту смерті наймача як підстави припинення договору найму (оренди)); Н. Процьків (специфіка юридичної регуляції розірвання договору найму (оренди) за цивільним законодавством України та, зокрема, Цивільним кодексом України) та ін.

Щодо земельно-правової категоріальної науково-доктринальної стандартизації договору найму (оренди) землі, керуватимемося положеннями національного законодавства – Земельного кодексу України, а також – Закону України «Про оренду землі» № 161-XIV та Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-IX в силу відсутності предметних дискурсних та дискурсно-теоретичних досліджень щодо даного питання у вітчизняній конотаційно-правовій

парадигмі. Теоретично корисними вважатимемо наукові розробки К. Іванової (проблемні питання оренди земельної ділянки); Р. Гнідана (юридичні особливості договору найму земельної ділянки); Ж. Чорної (правове регулювання договору найму (оренди) землі крізь призму вітчизняної нормативно-правової бази); Л. Мілімко (до питань правового регулювання договору найму (оренди) землі в Україні). Як помітно, останні концентруються переважно на правових аспектах регулювання договору найму (оренди) землі.

Метою статті є дослідження та науковий аналіз положень щодо майнового найму (оренди) в цивілістично-правовій та земельно-правовій парадигмальній перспективі з історично-ретроспективної, перспективної та дискурсивної точок зору.

Виклад основного матеріалу. Понятійно-правові аспекти майнового найму доцільно розглядати крізь призму цивілістичної правової теорії та цивільного законодавства України. Відповідно до ст. 759 Цивільного кодексу України (Глава 58, § 1) [1], під договором найму варто розуміти процес нормативізованої передачі наймодавцем (або обов'язку такої передачі) майна у володіння та користування на визначений договором строк. Згідно ч. 2 ст. 759 ЦК, існує опція нормативного окреслення специфіки виконання та реалізації договору найму (себто пошук інструментів захисту договору для наймодавця та наймача як його рівноправних сторін).

З огляду на вищезазначене щодо договору найму у Цивільному кодексі України, доцільно провести його юридичну характеристику. Предметом даного договору, відповідно ч. 1 ст. 759 ЦК, варто вважати передачу однією особою, а саме наймодавцем, майна іншій особі (наймачеві) на платно-грошовій основі. Характерними особливостями договору найму як самостійного підтипу цивільно-правового договору варто назвати: а) факт передачі майна наймодавцем наймачеві у користування (не у розпорядження); б) факт-опція повного або часткового переходу права володіння предметним об'єктом договору оренди; в) можливість одночасного вилучення корисних властивостей об'єкта договору найму та титульне володіння останнім; г) захист орендарем персональних прав щодо речі-об'єкта договору найму (оренди), укладеного із наймодавцем, від протиправних посягань третіх осіб, включно із застосуванням цивілістичної опції повернення майна з чужого незаконного володіння відповідно до ст. 29 Цивільного кодексу України [1].

Застосовно до аспектів майнового найму, визначених у ст. 759 ЦК [1], також доцільно говорити виключно про оренду майна з можливістю користування ним, проте без можливості володіння. За таких умов, орендар отримує усі корисні властивості майна/майнового об'єкту, що є предметною категорією його договору з орендодавцем (включно із фінансовими властивостями), проте позбавляється можливості відстоювати власні інтереси щодо такого майна/майнового об'єкту у правовідносинах із третіми особами, адже в даному випадку за ним не закріплено статусу титульного власника (правоволодільця) речі/об'єкту, що є предметом договору.

Щодо вищенаведеного питання також наводимо Постанову Київського апеляційного господарського суду (КАГС) № 46/389 від 08.02.2010 р [2]., відповідно до якої судова практика наголошує на предметній можливості користування орендованим майном орендарем, без права володіння ним (наприклад, Інтернет-провайдер як наймач користується частковим сервітутом під час прокладання власної лінії зв'язку, а будівля/споруда як наймодавець надає право виключно на «прохід» (користування), проте не володіння корисними властивостями останньої.

За своєю юридико-правовою специфікою, виходячи із трактування законодавцем договору найму (оренди) у ч. 1, ч. 2 ст. 759 ЦК [1], дана угода може бути як реальною, так і консенсуальною. За умови «реальності» договору найму (оренди) останнім вважатиметься чинним (дійсним) з моменту передачі майна наймачеві в користування; в свою чергу, консенсуальність договору найму (оренди) передбачає дійсність такого договору з моменту погодження усіх його істотних умов, що мають юридичне значення для визнання його дійсним в процесі подальших двосторонніх відносин формату «наймодавець – наймач».

Договір найму (оренди), відповідно до ч. 1, ч. 2 ст. 759 ЦК [1] має оплатний характер. Так, наймодавець отримує грошову винагороду за безпосередній факт передачі майна у користування та (або) володіння наймачеві (орендну плату).

Крім того, ч. 1 та ч. 2 ст. 759 ЦК [1] дозволяють говорити про двосторонній характер договору найму (оренди), оскільки в ньому присутні істотно-важливі зустрічні зобов'язань: наймодавця – передати майно у користування, наймача — своєчасно та у повному обсязі вносити орендну плату. Економічна еквівалентність даних обов'язків полягає у взаємній обумовленості останніх

– за умови невиконання однією із сторін її системно-договірної частини, угода найму (оренди) вважатиметься недійсною.

Враховуючи відсутність доктринально-дискурсного дослідження аспектів орендно-наймового землекористування у сегментарно-правовій теоретичній доктрині України, пропонуємо розглядати особливості нормативно-правового регулювання відносин оренди (найму) в процесі використання землі крізь призму нормативно-юридичної (законодавчої, формулярної) апропріації.

Відповідно до ст. 93 Земельного кодексу України [3] під правом оренди земельної ділянки доцільно розуміти погоджене на договірних засадах строково-платне користування (у визначених випадках – і володіння) земельною ділянкою, котра виступає для орендаря інструментом провадження комерційно-прибуткової діяльності. В той же час, ч. 2 ст. 93 Земельного кодексу України передбачено опцію орендування земельної ділянки фактично необмеженим колом осіб – від громадян та юридичних осіб, зареєстрованих в Україні, до іноземців, ОБГ (осіб без громадянства) та міжнародно зареєстрованих установ/організацій.

Зазначимо, у що ч. 3 ст. 93 Земельного кодексу України законодавством встановлено обмеження відносно передачі в оренду таких земельних правових об'єктів: 1) земельні ділянки, що створені штучно в межах прибережної смуги захисту/смуги відведення; 2) земельні ділянки, створені штучно в межах земель с/г призначення чи природно-заповідного фонду; 3) земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної природно-об'єктної смуги тощо [3].

Згідно ч. 4 ст. 93 Земельного кодексу України, максимальним строком оренди, нормованим українським законодавцем для цілей оренди (найму) земельної ділянки в процесі землекористування, є 50-річний термін [3].

У ч. 5 ст. 93 Земельного кодексу України [3], водночас, встановлено юридико-правові властивості та правові конклюдії правочину під назвою «найм (оренда) земельної ділянки». Сюди законодавцем віднесено відчуження земельної ділянки, передання її за договором застави (іпотеки), користування земельною ділянкою без попереднього юридично-договірного погодження із власником у виключних випадках (крім земельних ділянок із державним, державно-комунальним та іншим нормативно визначеним державним статусом). Правовою (юридичною) підставою для відчуження та передання землі за заставно-іпотечним договором є письмовий договір між користувачем такого земельного угіддя та особою, на користь якої відчужується або передається у заставу право на оренду землі (саме право, а не земельна ділянка як майновий об'єкт). Юридичним наслідком укладення означеного договору є державна реєстрація переходу орендно-земельного права до визначеної особи.

За ч. 6 ст. 93 Земельного кодексу України [3], у випадку погодження із орендодавцем та, відповідно, надання ним згоди земельна ділянка (повністю або частково) може передаватися орендарем у суборенду (тобто володіння та користування) іншій особі.

Частиною 7 ст. 93 Земельного кодексу України [3] встановлено окремий порядок провадження орендних відносин у випадку створення орендарем індустріального парку на базі орендованої земельної ділянки. За дирекцією законодавця, у такому випадку така земельна ділянка (повністю або частково) підлягає передачі орендарем у суборенду учасникам такого індустріального парку на нормативно-правовій основі без попереднього погодження із орендодавцем (за умови, що процес такої передачі не суперечить договору оренди земельної ділянки, першочергово укладеної між орендодавцем та орендарем).

Згідно із ч. 8 ст. 93 Земельного кодексу України [3], юридичне коло орендодавців обмежується такими особами: 1) власники земельної ділянки; 2) уповноважені власниками земельної ділянки особи; 3) особи, юридичною підставою використання земельних ділянок котрими є право емфітевзису (успадкованого права володіння та користування чужою землею з обов'язком вносити орендну плату на користь власника та не погіршувати стану земельного угіддя).

Частина 9 ст. 93 Земельного кодексу України [3] встановлює презумпцію регулювання відносин, пов'язаних із орендою землі, у рамках (межах) вітчизняного правового поля (себто законодавства).

Відповідно до ч. 10 ст. 93 Земельного кодексу України [3], строк надання земельної ділянки у оренду за умови створення індивідуального парку на землі державної та (або) комунальної власності повинен дорівнювати або бути більшим за 30 років (дана юридична конотація логічно продовжує положення ч. 7 ст. 93 Земельного кодексу України, згадані вище).

В той же час, ч. 11 ст. 93 Земельного кодексу України [3] акцентує увагу на строкові оренди: а) товарного с/г виробництва; б) фермерського господарства; в) особистого селянського госпо-

дарства – останній повинен дорівнювати або бути більше, ніж 7 років. Водночас, строк оренди земельної ділянки для земельної ділянки с/г призначення із метою вирощування плодово-ягідних, горіхоплідних та виноградних насаджень не може бути меншим 25-річного строку.

Згідно положень ч. 12 ст. 93 Земельного кодексу України [3], граничний строк оренди земельної ділянки для ведення товарного с/г виробництва, фермерського та особистого селянського господарства у випадку меліорації та гідротехнічної меліорації означених земель складає 10 та більше років.

Далі перейдемо до юридико-правового нормування оренди (найму) землі (земельної ділянки) за профільно-галузевим Законом України «Про оренду землі» № 161-XIV від 06.10.1998 р. (ред. від 03.09.2023 р.) [4].

Так, у ст. 1 Закону України № 161-XIV законодавець надає визначення термінологічному поняттю «оренда землі». Останнє тут розглядається у якості договірної, строкового платного користування та за певних умов – володіння земельною ділянкою з метою реалізації (забезпечення) комерційно-прибуткових, підприємницьких та інших інтересів орендаря. Констатуємо, що дана юридична техніка надає перевагу саме орендареві як користувачеві відповідної орендованої земельної ділянки, шляхом використання котрої можна отримати екстраприбуток, а не орендодавцеві як власникові відповідного земельного угіддя, котре надається за умови договору оренди (найму) землі на платній основі в де-факто «управління» (користування та іноді – володіння) особі, що задовольняє фінансово-економічний інтерес останнього (тобто орендареві) [4].

Водночас, Закон України № 161-XIV надає більш деталізовано-конкретний дефінітивний перелік об'єктів оренди (найму) земельних ділянок, а також – правового статусу орендодавців та орендарів земельних ділянок.

Таким чином, відповідно до ст. 3 Закону України «Про оренду землі» № 161-XIV, до об'єктів земельно-правової оренди належать землі: а) що знаходяться у приватній власності громадянина; б) що належать юридичним особам; в) що знаходяться у державній, комунальній власності та ін. [4].

Стаття 4 Закону України «Про оренду землі» екстраполює увагу на аспекти правового конотування орендодавців землі. Відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону України № 161-XIV, орендодавець земельної ділянки – фактично фізична або юридична особа, що має у розпорядженні та (або) власності певну земельну ділянку [4].

Правовий статус орендарів земельних ділянок визначено у ст. 5 Закону України «Про оренду землі» № 161-XIV. Знову-таки, відповідно до ч. 1 ст. 5 Закону України № 161-XIV, орендарем землі визнається фізична або юридична особа, що набула право користування (та рідше – володіння) земельною ділянкою (угіддям) на підставі договору оренди щодо останньої [4].

Інший профільно-юридичний нормативно-правовий акт «теорії землекористування» – Закон України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-IX [5], в свою чергу, не встановлює предметно-інноваційних конотацій регуляції фахових земельно-правових правовідносин порівняно із Законом України «Про оренду землі» № 161-XIV.

Висновок. Аналіз історично-ретроспективних, дискурсних та історично-перспективних підходів до розуміння цивілістично-правової та земельно-правової проблематики дефініціювання майнового найму дозволив дійти наступних умовиводів.

По-перше, майновий найм (оренда), за ч. 1, ч. 2 ст. 759 ЦК, ст. 93 Земельного кодексу України, ст.ст. 1, 3, 4 Закону України «Про оренду землі» № 161-XIV повинен розглядатися як двосторонній правочин оплатного та консенсуального (іноді та рідше – реального) характеру, спрямований на встановлення обопільних зобов'язань у сторін даного договірної зобов'язання – щодо орендодавця йдеться про обов'язок передати майно/майновий об'єкт у користування за економічний еквівалент (оплату), щодо орендаря говоримо про зобов'язання останнього: а) своєчасно та у повному обсязі сплачувати за користування об'єктом договірної зобов'язання орендодавцеві; б) виключно користуватися майном/майновим об'єктом, що є предметом договору (володіння допускається у обмеженому колі випадків і є виключенням, а розпорядження не допускається взагалі); в) забезпечувати належний рівень схоронності майна/майнового об'єкта, що є предметом договірної зобов'язання найму (оренди) тощо.

По-друге, поняття, конкретні правові підстави та нормативні особливості договору оренди земельної ділянки регламентуються профільними фахово-галузевими актами законодавства – Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі» № 161-XIV. Дані норматив-

но-правові акти визначають особливості укладання, зміни, розірвання договору оренди земельної ділянки, права та обов'язки орендодавця та орендаря як рівноправних сторін даного двостороннього договору, можливість застосування опції заміни орендаря та інше. Законом України «Про оренду землі» № 161-XIV, зокрема, конкретизовано аспекти (питання) законодавчого дефініціювання договору оренди землі та форми договору оренди земельної ділянки, а також – стандартизовано визначення істотних умов договору про оренду (найм) земельної ділянки задля юридичного затвердження (посвідчення) чинності останнього.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ :

1. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. (ред. від 05.10.2023 р.) – *Відомості Верховної Ради*. URL:: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
2. Постанова Київського апеляційного господарського суду № 46/389 від 08.02.2010 р. – *Судова влада України: ЄДРСР*. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/12852425>.
3. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001 р. (ред. від 17.09.2023 р.) – *Відомості Верховної Ради*. URL:: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
4. Закон України «Про оренду землі» № 161-XIV від 06.10.1998 р. (ред. від 03.09.2023 р.) – *Відомості Верховної Ради*. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
5. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» № 157-IX від 07.09.2023 р. – *Відомості Верховної Ради*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>.