

Артем Ігорович Івженко – студент II курсу Сумської філії Харківського національного університету внутрішніх справ
Науковий керівник: **Наталія Ігорівна Дуравкіна** – доцент кафедри юридичних дисциплін Сумської філії Харківського національного університету внутрішніх справ, кандидат юридичних наук

ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

На даний час в Україні діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. У зв'язку з цим власникам таких земельних ділянок залишається надавати їх в оренду для отримання додаткового доходу і щоб земельна ділянка використовувалася відповідно до її цільового призначення.

Відносини між власником земельної ділянки та орендарем мають бути юридично оформлені відповідно до вимог законодавства, тобто між ними має бути укладено договір оренди земельної ділянки. Саме в договорі визначаються основні умови, на яких орендар користується земельною ділянкою, а також права та обов'язки сторін.

Основні вимоги до форм та умов договорів оренди землі визначені Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України та спеціальним нормативно-правовим актом, присвяченим відносинам, що пов'язані з орендою земельних ділянок – Законом України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV (викладений в новій редакції відповідно до Закону України від 02.10.2003 № 1211-IV), постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі». Зазначеним Законом встановлений перелік істотних умов договору оренди землі, дотримання яких є обов'язковим при укладенні договору.

Поняття «істотні умови договору оренди землі» має вирішальне значення для встановлення факту укладення такого договору. Так, договір оренди земельної ділянки (в т. ч. і сільськогосподарського призначення) існуватиме лише у випадку, коли сторони домовляться щодо всіх умов, які є істотними для цього договору. Які саме умови сторони мають погодити, що чекає сторони в разі відсутності таких умов, які способи судового захисту слід використовувати в розглядуваному випадку – цим та супутнім їм питанням присвячено нижчевикладений матеріал.

З'ясування переліку істотних умов договору оренди сільськогосподарської землі слід починати із загального законодавства – ст. 638 ЦКУ та ст. 180 ГКУ. Закріплений у вказаних нормах перелік істотних умов договору умовно можна розділити на три групи:

I. Загальні. До них відносяться умови, що мають бути погоджені сторонами при укладанні будь-якого договору (зокрема, і договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення).

II. Спеціальні. Тобто, визначені законодавством, що регулює договір певного виду, або є необхідними для договорів даного виду.

III. Заявлені стороною. Такими істотними умовами є ті, що обов'язкові до погодження за заявою хоча б однієї зі сторін договору оренди земель сільськогосподарського призначення.

Спеціальним істотним умовам договору оренди земельної ділянки присвячена ч. 1 ст. 15 Закону про оренду землі. До 05.04.2015 закріплений в ній перелік налічував аж 11 істотних умов. Зі вказаної дати їх залишилось три:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

- строк дії договору оренди. Слід враховувати, що максимальний строк оренди земельної ділянки сільгосппризначення становить 50 років. Мінімальний строк визначений для оренди окремих земель: 7 років в разі оренди ділянок сільгосппризначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства; 10 років – земель із таким же призначенням, якщо вони є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація; 30 років – у випадку створення індустріального парку. Для інших сільгоспземель мінімальний строк оренди не встановлений.

- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Отже, істотними умовами договору оренди сільськогосподарської землі є предмет договору, об'єкт оренди, строк дії договору оренди, орендна плата, а також ті, щодо яких на вимогу однієї зі сторін повинна бути досягнута згода.

Література

1. Земельний кодекс України | від 25.10.2001 № 2768–III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Будяченко О.М. Земельне право в схемах: Навчальний посібник / О. М. Будяченко – Одеса: ОДУВС, 2017. – 78 с.
3. Килимник І. І. Земельне право України: Навч. посібник / І. І. Килимник, О. І. Міхно ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. – 166 с.
4. Семчик В.І. Земельне право України: Підруч. для студ. юрид. спец.вищ.навч.закл./В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. – К.: Вид. Дім «ІнЮре», 2008. – 600 с.
5. Шеремет А. П., Земельне право України: Навч. пос. [для студ. вищ. навч. закл.]/ А. П. Шеремет – [2-ге вид.]. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 632 с.