

## НОВЕ В ОРЕНДІ ЗЕМЛІ

ГОНЧАР М.С.

асистент кафедри земельного та екологічного права ЗДУ, адвокат

Відповідно до Закону України "Про внесення змін до Закону України "Про оренду землі" від 2 жовтня 2003 року, який набрав чинності з моменту опублікування, тобто з 05.11.2003 року (газета "Урядовий кур'єр" № 208 від 05.11.2003 року), Закон України "Про оренду землі" від 6 жовтня 1998 року викладено повністю в новій редакції.

На новий Закон України "Про оренду землі" чекали давно, в тому числі, багато хто з нас, в надії, що він допоможе вирішити "болючі питання оренди землі". Такі як, наприклад, необхідність обов'язкового нотаріального посвідчення договору оренди землі, дострокового розірвання договору оренди земельної частки (паю) на підставі отримання державного акта на право власності на земельну ділянку та інші.

Проте, про цей Закон таки закріпив положення, якими вирішуються більшість таких питань. Розглянемо детальніше.

Ч. 2 ст. 3 Закону передбачає можливість адгезивності в оренді земельної ділянки: вона може орендуватися разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них.

Важливо, що ст. 4 Закону визначає орендодавців земельних ділянок залежно від форми власності на землю. Але в силу п. 12 Перехідних положень Земельного кодексу ч. 2 та ч. 4 цієї статті Закону не є чинною до розмежування земель державної і комунальної власності.

Згідно із ч. 4 ст. 6 Закону земельна ділянка, обтяжена заставою, може бути передана в оренду лише в разі згоди заставодержателя. Але говорити зараз про залог землі зарано, дочекаємось 1 січня 2005 року.

Врешті вирішено питання з не дієздатними орендарями та таврами, що позбавлені волі. Так, відповідно до ч. 2 ст. 7 у разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який вибрав бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відсутності або відсутності таких - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

Ст. 8 Закону зберігає обмеження відносно суборенди земель сільськогосподарського призначення, але в іншому вигляді ніж це було в старому Законі, а саме: орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

По новому вирішується питання відносно ризику випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди (земельної ділянки). Тепер за загальним правилом його несе орендодавець, а не орендар, якщо інше не передбачено договором оренди землі (ст. 11).

Страховання об'єкта оренди (земельної ділянки) так й не включено до суттєвих умов договору оренди, але об'єкт, який передається в оренду, може бути застрахованим на період дії договору оренди землі за згодою сторін. У разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з договором оренди землі застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати від іншої сторони відшкодування витрат на страхування (ст. 12).

Вводиться в практику передача об'єкта оренди орендарю на підставі акта приймання-передачі (ст. 17).

Прочу звернути увагу на вимоги Закону про дві форми договору оренди землі, обов'язковою тепер є лише письмова форма договору оренди землі незалежно від строку, на який він укладений. Так, згідно із ст. 14 договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Врешті буде типовою формою договору оренди землі! Відповідно до Прикінцевих положень Закону вона повинна бути розроблена і затверджена Кабінетом Міністрів у місячний термін з дня набрання чинності законом, тобто до 05.12.2003 року.

Чинним договір оренди землі вважається тепер не після його укладення або підписання, а після його державної реєстрації (ст. 18). Укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації (ст. 20).

Новий Закон не передбачає спеціального строку коротко строкової оренди землі, вгадуєчи лише на те, що строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років (ст. 19).

Зберігається три форми орендної плати: грошова, натуральна, виробнича, але обмежено розмір орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у комунальній або державній власності, а саме: річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може перевищувати 10 відсотків їх нормативної грошової оцінки. Виняток з цього правила становить випадок визначення орендаря на конкурентних засадах, тоді можливе встановлення більшого розміру орендної плати (ст. 21).

Крім того, згідно із ст. 23 Закону орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності, які передані в оренду для сільськогосподарського використання, переглядається один раз на три роки в порядку, встановленому законом або договором оренди.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін.

Витрати, пов'язані з використанням нерухомого майна, що розташоване на земельній ділянці, пов'язані з орендарем, якщо інше не передбачено договором оренди (ст. 26).

Зберігається правило недopusимості розірвання договору оренди в односторонньому порядку, якщо інше не передбачено законом або договором оренди.

У разі дострокового розірвання договору оренди землі ініціативу орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за п'ять місяців, а на землях несільськогосподарського призначення - за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендарем договірних зобов'язань (ст. 32).

Спорні, пов'язані з орендою землі, вирішуються виключно в судовому порядку (ст. 35).

І найголовніше, що новий Закон закріпив є положення про те, що отримання державного акта на право власності на земельну ділянку не є підставою для розірвання договору оренди земельної частки (паю), а лише підставою для його переукладення на тих самих умовах, що і раніше укладений. Припинення ж дії такого договору оренди допускається лише у випадках, передбачених цим Законом (ч. 2 Перехідних положень).