

10. Krushelnytska, O.V. (2006). Metodolohiia ta orhanizatsiia naukovykh doslidzhen [Methodology and organization of scientific research]: navchalnyi posibnyk. Kyiv: Kondor. 206 p. [in Ukrainian].
11. Pro advokaturu ta advokatsku diialnist [About advocacy and advocacy activity]: Zakon Ukrainy vid 05.07.2012. Vidomosti Verkhovnoi Rady (VVR), 2013, № 27, st. 282. [in Ukrainian].
12. Romaniuk, A.B. (2011). Metodyka doslidzhennia ta kryterii efektyvnosti zakhystu v kryminalnomu protsesi [Research methods and criteria for the effectiveness of protection in criminal proceedings]. *Aktualni problemy derzhavy i prava*. Vyp. 61. S. 480–488. [in Ukrainian].
13. Savytska, S.L. (2013). Kryminalno-protseualni harantii diialnosti advokata [Criminal procedural guarantees of the lawyer's activity]: avtoref. dys. ... kand. yuryd. nauk: 12.00.09. Kyiv. 18 p. [in Ukrainian].
14. Tsyppeilius, R. (2004). Yurydychna metodolohiia [Legal methodology]: monohrafiia. Kyiv: Referat. 176 p. [in Ukrainian].
15. Chornous, Yu.M. (2012). Teoriia i praktyka kryminalistychnoho zabezpechennia dosudovoho slidstva u spravakh pro zlochyny mizhnarodnoho kharakteru [Theory and practice of forensic support of pre-trial investigation in cases of international crimes]: monohrafiia. Kyiv: Skif. 448 p. [in Ukrainian].
16. Shemshuchenko, Yu.S. (red) (1998). Iurydychna entsyklopediia [Legal encyclopedia]: v 6 t. Kyiv: Ukr. entsykl. T. 2. 744 s. [in Ukrainian].

DOI <https://doi.org/10.51647/kelm.2020.5.3.26>

CECHY WYDZIERŻAWIENIA GRUNTÓW ROLNYCH BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ PUBLICZNĄ: ANALIZA PORÓWNAWCZA UKRAIŃSKICH I POLSKICH PRZEPISÓW PRAWNYCH

Nadiia Moskaliuk

kandydat nauk prawnych, docent,

*docent Katedry Prawa i Postępowania Karnego i Egzekwowania Prawa
Zachodnioukraińskiego Uniwersytetu Narodowego (Tarnopol, Ukraina)*

ORCID ID: 0000-0003-2972-3352

moscaluc_nadiya@ukr.net

Adnotacja. W artykule omówiono cechy wydzierżawienia gruntów rolnych będących własnością publiczną na Ukrainie i w Polsce. W szczególności porównuje się wymagania prawne i ograniczenia obu krajów, a także praktykę ich wdrażania.

Istotne jest porównanie właśnie tych dwóch krajów, ponieważ są one najbliższymi sąsiadami terytorialnie a doświadczenie Polski jako państwa członkowskiego Unii Europejskiej jest bardzo cenne dla Ukrainy. Przez długi czas na Ukrainie obowiązywało moratorium na sprzedaż gruntów rolnych, a zatem rynek gruntów dopiero zaczął się kształtować. Z zastrzeżeniem niemożności sprzedaży gruntów rolnych, nie można było mówić o odpowiednich cenach dzierżawy tych gruntów, więc wszyscy właściciele, w tym państwo, nie przestrzegali znacznej ilości środków. Biorąc pod uwagę, że dzierżawa gruntów na Ukrainie dopiero niedawno zaczęła być przeprowadzana na konkurencyjnych warunkach za pomocą przetargów, doświadczenie Agencji Nieruchomości Rolnych Polski w kwestii zapewnienia warunków konkurencyjnych ma ogromne znaczenie dla Ukrainy.

Oprócz analizy stron umowy i ich statusu prawnego, w badaniu duży nacisk położono na kwestię formy i sposobu zawierania umów najmu. Oprócz ogólnych pytań dotyczących praw i obowiązków stron wynikających z umowy, autor zbadał kwestie dziedziczenia praw najemcy i podnajmu na podstawie przepisów Ukrainy i Polski.

Artykuł szczegółowo opisuje zmiany, które zaszły w ciągu ostatnich dwóch lat na Ukrainie z wymogami regulacyjnymi dotyczącymi dzierżawy gruntów i, co ważne, porównuje te wymagania z doświadczeniem Polski w kształtowaniu rynku ziemi.

Jako ogólny wniosek wskazano, że w procesie dzierżawy gruntów prawa państwa jako właściciela gruntów rolnych w Polsce są chronione bardziej niż prawa najemców. Praktyka przetargów ze szczególnym określeniem wymagań dotyczących kategorii najemców pozwala Państwu utrzymać określone kategorie osób, które będą korzystać z gruntów, a następnie prowadzić skuteczną politykę gruntów i wdrażać decyzje rządowe w sprawach dotyczących gruntów. Pomimo znacznego ryzyka na etapie wchodzenia w stosunki dzierżawcze, polscy najemcy gruntów publicznych są bardziej chronieni w przyszłości. Ukraińscy najemcy w porównaniu z polskimi są narażeni na znaczne ryzyko na wszystkich etapach swojej działalności. Wszystko to wskazuje na potrzebę zbadania pozytywnego doświadczenia Polski w kwestii dzierżawy gruntów publicznych o przeznaczeniu rolnym i wprowadzenia go na Ukrainie, jednak biorąc pod uwagę realia społeczne kraju, w którym powstaje tylko cywilizowany rynek ziemi.

Słowa kluczowe: własność publiczna, grunty rolne, umowa dzierżawy gruntu, przetarg, stan cywilnoprawny.

THE PECULIARITIES OF THE STATE-OWNED AGRICULTURAL LAND TRANSFER: COMPARATIVE ANALYSIS OF UKRAINE AND POLAND

Nadiia Moskaliuk

Candidate of Law, Associate Professor,

*Associate Professor at the Department of Criminal Law and Procedure and Law Enforcement Activities
West Ukrainian National University (Ternopil, Ukraine)*

ORCID ID: 0000-0003-2972-3352

moscaluc_nadiya@ukr.net

Abstract. The article concerns the peculiarities of the lease of state-owned agricultural land in Ukraine and Poland. In particular, the legal requirements and restrictions of both countries, as well as the practice of their implementation have been compared.

It is important to compare these two countries, as they are the closest neighbors territorially and the Polish experience as a member of the European Union is very valuable for Ukraine. For a long time in Ukraine there was a moratorium on the sale of agricultural land, and therefore the land market is just beginning to take shape. Given the impossibility of selling agricultural land, it was not possible to talk about adequate prices for the lease of these lands, so all owners, including the state did not receive a significant amount of money. Taking into consideration that the lease of land in Ukraine has only recently begun to be carried out on a competitive basis through tenders, the experience of the Polish Agricultural Property Agency in ensuring competitive conditions is of great importance for Ukraine.

The main goal of the author is to conduct a thorough comparative legal analysis of the processes of agricultural land lease in Ukraine and Poland, the statement of problems that are present in this area of relations, and outline ways to solve them. To achieve this goal it was necessary to address such issues as exploring the legal basis of land lease; identifying landlords and tenants of land and investigating their legal status; analyzing the right to lease land, the transfer of such a right, in particular inheritance and sublease; exploring the concept, form, conditions and procedure for concluding a lease agreement; studying the regulatory requirements for the change, termination and renewal of the land lease agreement.

The article describes in detail the changes that have taken place in the last two years in Ukraine with the regulatory requirements for land lease and, importantly, compares these requirements with the experience of Poland in the formation of the land market.

The rights of the state as the owner of agricultural land in Poland are protected in the process of land lease more than tenants. The practice of conducting tenders with specific requirements for the categories of tenants allows the state to support certain categories of people who will use the land, and thus pursue an effective land policy and implement government decisions on land issues. Despite the significant risks at the stage of entering into a lease relationship, Polish tenants of state lands are more protected in the future. Compared to Polish tenants, Ukrainian tenants face significant risks at all stages of their activities. All of the above suggests the need to study the positive experience of Poland in the lease of state-owned agricultural land and its introduction in Ukraine, but taking into account the social realities of the country, where only a civilized land market is formed.

Key words: state property, agricultural lands, land lease agreement, tender, civil status.

ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЩО ПЕРЕБУВАЮТЬ У ДЕРЖАВНІЙ ВЛАСНОСТІ: ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ УКРАЇНСЬКОГО ТА ПОЛЬСЬКОГО НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Надія Москалюк

кандидат юридичних наук, доцент,

*доцент кафедри кримінального права та процесу і правоохоронної діяльності
Західноукраїнського національного університету (Тернопіль, Україна)*

ORCID ID: 0000-0003-2972-3352

moscaluc_nadiya@ukr.net

Анотація. У статті розглядаються особливості передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності, в Україні та Польщі, зокрема порівнюються законодавчі вимоги й обмеження обох країн, а також практика їх втілення.

Актуальним є порівняння саме цих двох країн, оскільки вони є найближчими сусідами територіально, і польський досвід як країни-члена Європейського Союзу дуже цінний для України. Довгий час в Україні діяв мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, а тому ринок землі лише почав формуватися. За умови неможливості продажу землі сільськогосподарського призначення неможливо було говорити і про адекватні ціни на оренду вказаних земель, тож усі власники, в т. ч. й держава, не доотримували значну кількість коштів. Оскільки передача в оренду земель в Україні лише почала здійснюватися на конкурентних умовах за допомогою тендерів, досвід Агентства сільськогосподарського майна Польщі у питанні забезпечення конкурентних умов має велике значення для України.

Окрім аналізу сторін договору і їхнього правового статусу, в дослідженні велика увага приділена питанню форми та порядку укладення договорів оренди, питанням спадкування прав орендаря та суборенди за законодавствами України та Польщі.

У статті детально описуються зміни, що відбулися протягом останніх двох років в Україні із нормативними вимогами щодо оренди землі, порівнюються ці вимоги із досвідом Польщі у формуванні ринку землі.

У Польщі у процесі оренди земель права держави як власника земель сільськогосподарського призначення захищені більше, ніж орендарів. Практика проведення тендерів із конкретним вказуванням вимог до категорій орендарів дозволяють державі підтримувати ті чи інші категорії осіб, які користуватимуться землями, та провадити ефективну земельну політику і втілювати урядові рішення у земельних питаннях. Попри значні ризики на етапі вступу в орендні відносини, польські орендарі державних земель більш захищені. Українські орендарі порівняно з польськими зіштовхуються зі значними ризиками на усіх етапах своєї діяльності. Все означене дозволяє стверджувати про необхідність вивчення позитивного досвіду Польщі в питанні оренди державних земель сільськогосподарського призначення та запровадження його в Україні, проте з урахуванням суспільних реалій країни, де лише формується цивілізований ринок землі.

Ключові слова: державна власність, землі сільськогосподарського призначення, договір оренди землі, тендер, цивільно-правовий статус.

Вступ. Оренда землі як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (Закон України «Про оренду землі», 1998), має важливе значення для будь-якого землевласника. І якщо землевласником є суб'єкт, що володіє 9 млн га землі, то оренда є чи не єдиним можливим та ефективним способом використання таких ресурсів із метою отримання прибутків.

На факт розпорядження правами власності на землю в Україні до 2020 р. мав значний вплив мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, адже за неможливості продавати землі говорити про адекватні ціни на оренду не доводилося. 30 березня 2020 р. був прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який скасував мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні із 1 липня 2021 р. (Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», 2020). І хоча за нормами цього закону продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності все ж забороняється, свій вплив на орендні відносини щодо державних земель цей закон справить саме через вплив на формування ціни оренди.

У Польщі землі сільськогосподарського призначення ще з 1991 р. не піддавалися жодному мораторію, тож ринок землі формувався ще відтоді та сьогодні розцінюється як діючий та ефективний. Орендні відносини щодо таких земель також формуються на ринкових конкурентних засадах. Так, станом на 30 вересня 2020 р. із 1 065,5 тис. га 78% площі, що залишаються у фонді сільськогосподарського майна Державної казни Польщі, перебувають в оренді. Землі фонду сільськогосподарського майна Державного казначейства здаються в оренду за тендером (переважно за обмеженими тендерами для окремих фермерів) або за не тендерною процедурою (у випадках, визначених Законом) (Zasób – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, 2020).

Україна лише із 2008 р. сформуvalа вимогу щодо продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах, а тому національний досвід є ще не настільки значним. Це зумовлює необхідність вивчення практики іноземних країн зі сформованим ринком землі та пристосування її до національних реалій. Досвід Польщі для нас є чи не найціннішим, оскільки ми є найближчими сусідами географічно, нас пов'язують багато історичних подій, польських фермерів може цікавити оренда українських земель сільськогосподарського призначення, і саме втілення їхнього досвіду може стати в нагоді нашим євроінтеграційним прагненням. У зв'язку із зазначеним дослідження особливостей передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності, в контексті порівняльного аналізу українського та польського нормативно-правового регулювання є актуальним і практично цінним.

Основною метою нашого дослідження є ґрунтовний порівняльно-правовий аналіз процесів передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення в Україні та Польщі, формування проблем у цій сфері відносин, окреслення шляхів їх вирішення. Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити такі питання: дослідити правові засади оренди землі; визначити орендодавців та орендарів землі, дослідити їхній правовий статус; проаналізувати право оренди землі, перехід такого права, зокрема у спадщину та суборенду; дослідити поняття, форму, умови та порядок укладення договору оренди; вивчити нормативні вимоги щодо зміни, припинення та поновлення договору оренди землі.

Серед українських вчених, чий дослідження стосувалися питань права державної власності на землю загалом та оренди землі зокрема, слід назвати таких як В.І. Андрейцев, О.Г. Бондар, А.П. Гетьман, В.К. Гуревський, В.М. Єрмоленко, І.М. Заріцька, І.І. Каракаш, Т.Г. Ковальчук, І.О. Костяшкін, П.Ф. Кулинич, А.В. Луначенко, Р.І. Марусенко, А.М. Мірошниченко, В.Л. Мунтян, В.В. Носік, О.О. Погрібний, В.Є. Рубаник, В.І. Семчик, Н.І. Титова та ін. Серед іноземних вчених, які присвячували свої праці означеним питанням, слід відзначити С.О. Боголюбова, Б.В. Єрофєєва, І.О. Іконицької, М.І. Козиря, Н.І. Краснова, О.І. Крассова, Д. . Мейера, О.М. Турубінера, К.П. Победоносцева, Й.А. Покровського, К.І. Скловського, Л.В. Щеннікової та ін. Попри значний внесок зазначених вчених, питання оренди державних земель сільськогосподарського призначення не можна вважати абсолютно вивченим. За останні три роки в Україні оновилося законодавство щодо оренди, тож аналіз його вимог, а також практики його впровадження вказує на поновлення актуальності обраної тематики дослідження.

Основна частина.

1. Дослідження правових засад оренди землі

Серед нормативних джерел України, які визначають можливість і порядок здійснення орендних відносин щодо земель сільськогосподарського призначення, що належать державі, слід назвати:

– Конституцію України 1996 р., яка у ст. 14 проголошує: «Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону» (Конституція України, 1996);

– Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р., що у ст. 84 встановлює право власності на землю держави, а глава 21 передбачає основи продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах (Земельний кодекс України, 2001);

– Закон України «Про оренду землі» від 06 жовтня 1998 р., який визначає порядок встановлення, зміни та припинення орендних правовідносин щодо землі в Україні, а ст. 4 визначає орендодавців і вказує, зокрема, що «орендодавцями земельних ділянок, які перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, котрі відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування» (Закон України «Про оренду землі», 1998);

– Закон України від 05 грудня 2019 р. № 340-IX (Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», 2019), яким вносяться зміни до низки законодавчих актів України, у т. ч. Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» в частині поновлення договорів оренди землі, які починають діяти з 15 липня 2020 р. Вказаний закон спрямований протидіяти рейдерству як вкрай негативному явищу, що, на жаль, має місце в Україні;

– низку підзаконних нормативно-правових актів, спрямованих на втілення норм законів у життя. Серед них можна назвати Постанову Кабінету Міністрів України 3 березня 2004 р. № 220 (Постанова КМУ «Про затвердження Типового договору оренди землі», 2004), Указ Президента України від 03 грудня 1999 р. № 1529/99 (Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки», 1999) та ін.

Нормативно-правові акти Польщі досліджуватимемо у міру здійснення порівняльно-правового аналізу. Значимо тільки, що система права Польщі дуже схожа із системою права України через належність обох країн до романо-германської правової сім'ї, а це полегшує можливість вивчення і застосування досвіду один одного.

2. Визначення орендодавців та орендарів землі та дослідження їхнього правового статусу

Як вказувалося вище, орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування (Закон України «Про оренду землі», 1998). Із 1 січня 2013 р. органом виконавчої влади, що розпоряджається землями сільськогосподарського призначення державної власності, визначено Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) і її територіальні органи. За звітною інформацією з офіційного сайту Держгеокадастру, лише за 2019 рік ними здійснено 3 378 земельних торгів із продажу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності. Розмір річної орендної плати становить за результатами торгів 211288,41083 тис. грн (Інформація про продаж прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у 2019 р., 2019).

Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, котрим на підставі договору оренди належить право володіння та користування земельною ділянкою. Орендарями земельних ділянок можуть бути:

а) районні, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим і Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;

б) сільські, селищні, міські, районні й обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;

в) громадяни та юридичні особи України, іноземці й особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання й організації, а також іноземні держави (Закон України «Про оренду землі», 1998). Тож, як бачимо, жодних обмежень щодо статусу чи громадянства орендарів законодавство України не містить. Вказане цілком відповідає міжнародним і європейським стандартам.

Правовий статус орендодавця й орендаря набувається з моменту укладення договору оренди, і в національній практиці є два законні шляхи укладення такого договору. Вибір шляху укладення впливає на права й обов'язки обох сторін, що йдуть за укладенням такого договору.

Отож, згідно з нормами ст. 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, які перебувають у державній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їхніми повноваженнями чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (Земельний кодекс України, 2001). Варто відзначити, що пріоритетним вважається отримання права оренди через земельні торги, і лише у виняткових випадках дозволяється передавати землі в оренду через рішення відповідного органу розпорядження землею. Таку пріоритетність підтверджує Закон (Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів», 2016), яким у ч. 2. ст. 124 значно скорочено кількість випадків отримання землі за межами торгів.

Що стосується правового статусу орендодавця й орендаря, то вони встановлюються загальними нормами цивільного законодавства, а особливо, котрі визначаються саме видом процедури, за якою передаватиметься земля в оренду, проаналізуємо далі.

Отож, якщо потенційний орендар хоче без земельних торгів отримати ділянку в оренду, то він має такі зобов'язання, що передують укладенню договору:

– отримати рішення органу розпорядження земельною ділянкою про дозвіл на розробку документації із землеустрою;

– розробити таку документацію та погодити її;

- зареєструвати земельну ділянку в ДЗК;

- отримати рішення органу розпорядження земельною ділянкою про передачу земельної ділянки в оренду.

Вказані процедури доволі складні та тривалі, проте потенційний орендар може обрати саме ту вільну ділянку, яка йому потрібна, й уникнути великої конкуренції на торгах.

У разі проведення торгів організатор земельного аукціону здійснює ці дії самостійно. Для орендодавців це економить час, проте посилює конкуренцію і сприяє ціновій боротьбі за оренду конкретної ділянки.

Договір оренди у разі проведення торгів укладають за їхніми результатами безпосередньо в день проведення, а у разі рішення відповідного органу розпорядження землею договір укладається через два тижні із дня отримання документації із землеустрою.

У Польщі державні землі сільськогосподарського призначення через Фонд сільськогосподарського майна Державного казначейства здаються в оренду за тендером (переважно за обмеженими тендерами для окремих фермерів) або за не тендерною процедурою (у випадках, визначених Законом) (Majchrzak, 2012: 291). Станом на 30 вересня 2020 р. 96,3% земель передані в оренду саме у тендерній процедурі. Звідси робимо висновок, що польські державні землі майже стовідсотково передаються в оренду за тендерними процедурами, і це слід переймати Україні. Польський досвід у цьому питанні свідчить про достатній рівень захисту інтересів держави та піклування про свою економічну безпеку. Ми вважаємо, що в державному бюджеті України має закладатися достатня кількість коштів, щоб організатор торгів мав можливість здійснювати усі необхідні процедури підготовки та землі більшою мірою виставлялися на земельні аукціони. Це мінімізує корупційні ризики у процедурі передачі в оренду земель через рішення органу розпорядження, а також дозволить формувати ціну оренди на конкурентних умовах.

Іще позитивним досвідом Польщі для запровадження в Україні є проведення тендерів для окремих категорій фермерів. Встановлення суб'єктивних умов при проведенні тендерів є, на нашу думку, виправданим обмеженням прав інших потенційних орендарів, адже таким чином держава може запроваджувати різні урядові програми, підтримувати тих чи інших фермерів. Так, Агентство може передбачити, що в тендері можуть брати участь лише:

- окремі фермери у значенні норм щодо формування системи сільського господарства, маючи намір збільшити сімейне фермерське господарство, якщо вони мешкають у комуні, де знаходиться нерухомість, виставлена на тендер, або в комуні, що межує з цією комунією, або

- особи із сільськогосподарською кваліфікацією, зазначеною у положеннях щодо формування аграрної системи, котрі мають намір створити сімейне фермерське господарство у значенні цих положень, або працівники ліквідованих державних підприємств господарства сільськогосподарського підприємства, яке має намір створити сімейне фермерське господарство, або

- фермери, котрі після 31 грудня 1991 р. продали Державному казначейству нерухоме майно, необхідне для суспільних потреб, або

- члени сільськогосподарських виробничих кооперативів, що входять до складу держави, ліквідація або банкрутство, маючи намір створити сімейне фермерське господарство, або

- репатріанти, які у значенні положень про репатріацію прибули до Республіки Польща не раніше, ніж за 6 років до дати тендеру, або

- комерційні компанії, у яких 100% акцій належать працівникам ліквідованих державних сільськогосподарських підприємств (Majchrzak, 2012: 296–297).

В Україні такого обмеження немає, і торги проводяться для усіх категорій бажаючих, тож лише пропонування більшої ціни є визначальним для обрання орендаря. Це, можливо, і вигідно з позицій економічних інтересів держави, проте не зовсім прийнятне для соціальної спрямованості державної власності. У зв'язку із зазначеним пропонуємо земельні торги в Україні розділити на два види: 1 – загальні відкриті торги, 2 – для окремих категорій фермерів.

Перехід прав оренди в суборенду та передачу у спадщину також має важливе значення для нашого предмету дослідження.

Згідно з нормами п. 5 ст. 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у т. ч. продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом. Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом). Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду (Земельний кодекс України, 2001). Та вказані норми стосуються лише приватних земельних ділянок. У Законі 161-ХІV вказується, що «право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім передбачених ч. 2 цієї статті випадків» (Закон України «Про оренду землі», 1998). Тобто вказану норму слід розглядати як загальну, а наявність чітко встановлених можливостей передачі – винятком. Польське законодавство передбачає можливість спадкування та переуступки прав іншим особам із дозволу Агентства, а тому в цьому питанні правовий статус польських орендарів більш вигідний. Якщо особа вже пройшла конкурс, доводячи свою відповідність встановленим критеріям, то потім вона більш захищена та має більше можливостей ефективного використання земель за призначенням. Вказаний досвід Польщі також

пропонуємо запровадити в Україні та встановити норму навпаки: загальним правилом дозволити переуступку прав, а особливі винятки прописати й визнати забороненими. Таким чином можна було би полегшити процедуру зміни орендаря, а інтереси держави були б достатньою мірою захищені.

3. Поняття, форма, умови та порядок укладення договору оренди

Поняття договору оренди землі не міститься в Земельному кодексі, а лише визначається ст. 13 Закону, яка встановлює, 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» (Закон України «Про оренду землі», 1998). З цього визначення можемо дійти висновку, що це консенсуальна відплатна угода, яка породжує взаємні зобов'язання сторін.

Форма договору оренди – проста письмова, хоча за бажанням однієї зі сторін може бути з нотаріальним посвідченням. Істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); дата укладення та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу й умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. До речі, вимога щодо дати укладення та строку дії договору оренди була запроваджена Законом (Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», 2019), що привело до необхідності переукладення усіх чинних тоді договорів оренди. Зокрема, Законом змінено процедуру переукладення договорів оренди – якщо до 15 липня 2020 р. продовження могло бути або автоматичне, або шляхом переукладення, то зараз – виключно із переукладенням. Переважне право на укладення договору чинний орендар має, проте в разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється. Із цього випливає, що орендар змушений буде погодитися на запропоновані орендодавцем істотні умови договору, щоб не втратити пріоритетного права на оренду. Такий стан речей також вказує на дисбаланс у правовому статусі орендодавця й орендаря та не сприяє ефективності проведення земельної політики. Вважаємо за необхідне пропонувати скасування цитованої норми.

Цікавим є польський досвід і у питанні пріоритетного права орендаря за умови зміни істотних умов договору. У вересні 2011 р. в Закон про управління сільськогосподарською власністю державного казначейства були внесені поправки. Ці зміни надали Агентству сільськогосподарської власності (сьогодні – Національному центру підтримки сільського господарства) можливість виключати з оренди 30% зданих в оренду сільськогосподарських земель. Якщо орендарі відмовляються від зміни, договір продовжує свою чинність на тих же умовах, однак вони втрачають переважне право на викуп орендованого майна по ціні, що визначається Законом, і на продовження строку оренди без продовження тендера. У новому регламенті визначений механізм змін договорів оренди, укладених до змін. Вони не застосовуються до більш раннього контракту, якщо, крім іншого, Стороною контракту є компанія з питань розведення сільськогосподарського рослинного чи тваринного господарства, що має особливе значення для національної економіки, або іншої комерційної компанії, в якій Державне казначейство або науково-дослідний інститут керує більшістю акцій (Kontrowersyjne przepisy o dzierżawie roli, 2019). Із вказаної норми оновленого польського законодавства вбачається, що держава залишає за собою механізми впливу на орендарів і можливість повертати здані в оренду землі (звісно, у виняткових випадках). Ідеться про певні обмеження прав орендарів із позиції необхідності забезпечення національних інтересів. Проте навіть пріоритетність втрачається не для усіх категорій орендарів. Ті, які є цінними із соціального погляду, навіть за відмови у поверненні землі пріоритетного права не втрачають. Тож і тут досвід Польщі є дуже цінним для України.

Висновки. Отже, підводячи підсумок нашому дослідженню, слід зазначити, що оренда земель сільськогосподарського призначення є надзвичайно важливим інструментом реалізації аграрної політики держави. За умови такої значної кількості земель у власності держави оренда – чи не єдиний найбільш затребуваний механізм реалізації прав власності держави.

Формування ринку землі сільськогосподарського призначення, який зараз лише починає формуватися в Україні, вказує на необхідність вивчення кращого зарубіжного досвіду, й орендні відносини не є винятком. Польський досвід є цінним для України, оскільки ми дуже споріднені історично, у нас схожі прагнення до побудови правової демократичної держави, а географічне розміщення здатне підсилити і ділові контакти у сфері сільського господарства.

Попри значну схожість законодавчих норм щодо оренди земель сільськогосподарського призначення, що належать нашим державам, у багатьох моментах охорона прав державної власності у Польщі є, на наш погляд, ефективнішою. Необхідно було би поступово впровадити:

- перехід до практично повної передачі в оренду земель на конкурсній основі, тобто список національних винятків, які дозволяють оренду без земельного аукціону, потрібно ще скорочувати;
- проведення самих земельних торгів має бути двох видів: загальні та зі встановленими обмеженнями, завдяки останнім Україна могла б реалізовувати соціальні функції держави, а не лише дбати про економічні інтереси, як нині;
- у питанні переуступки та передання прав оренди також можна було би запровадити і встановити норму, протилежну чинній: загальним правилом дозволити переуступку прав, а особливі винятки прописати і визнати забороненими. Таким чином можна було би полегшити процедуру зміни орендаря, а інтереси держави були б достатньо захищені.

Вказані зміни покращать орендні відносини щодо державних земель в Україні, а ринок землі завдяки цьому буде побудований відповідно до європейських цінностей.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про оренду землі» від 06 жовтня 1998 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280.
2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.
3. Zasoń – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Środa, 9 grudnia 2020 r. URL: <https://www.kowr.gov.pl/zasob>.
4. Конституція України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.
5. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/conv#n697>.
6. Закон України «Про оренду землі» від 06 грудня 2010 р. 1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
7. Закон України № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05 грудня 2019 р. № 340-IX. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/T190340?an=1>.
8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» 3 березня 2004 р. № 220. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text>.
9. Указ Президента України від 03 грудня 1999 р. № 1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1529/99#Text>.
10. Інформація про продаж прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у 2019 р. URL: <https://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-prodazh-prav-orendy-na-zemelni-dilianky-silskohospodarskohoprzyznachennia-derzhavnoi-vlasnosti-u-2019-rotsi/>.
11. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів» від 18 лютого 2016 р. № 1012-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1012-19#Text>.
12. Adam Majchrzak. Dzierżawa państwowych gruntów rolnych w polskim systemie prawnym. URL: http://bazhum.muzhp.pl/media//files/Roczniki_Ekonomiczne_Kujawsko_Pomorskiej_Szkoly_Wyzszej_w_Bydgoszczy/Roczniki_Ekonomiczne_Kujawsko_Pomorskiej_Szkoly_Wyzszej_w_Bydgoszczy-r2012-t5/Roczniki_Ekonomiczne_Kujawsko_Pomorskiej_Szkoly_Wyzszej_w_Bydgoszczy-r2012-t5-s289-311/Roczniki_Ekonomiczne_Kujawsko_Pomorskiej_Szkoly_Wyzszej_w_Bydgoszczy-r2012-t5-s289-311.pdf.
13. Kontrowersyjne przepisy o dzierżawie roli. Rzecznik za uznaniem ich niekonstytucyjności. URL: <https://www.rpo.gov.pl/pl/content/rpo-za-niekonstytucyjnoscia-przepisow-o-dzierzawie-rol>.

References:

1. Zakon Ukrainy “Pro orendu zemli” [About renting land] vid 06.10.1998 № 161-XIV. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 1998, № 46–47, st. 280.
2. Zakon Ukrainy “Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia” [About modification of some legislative acts of Ukraine concerning conditions of circulation of the lands of agricultural purpose] vid 31 bereznia 2020 r. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.
3. Zasoń – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. [National Agricultural Support Center]. URL: <https://www.kowr.gov.pl/zasob>.
4. Konstytutsiia Ukrainy [Constitution of Ukraine] vid 28.06.1996 № 254k/96-VR. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.
5. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine] vid 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/conv#n697>.
6. Zakon Ukrainy “Pro orendu zemli” [About land lease] vid 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
7. Zakon Ukrainy № 340-IX “Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo protydyii reiderstvu” [About modification of some legislative acts of Ukraine concerning counteraction to raiding] vid 05.12.2019 № 340-IX. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/T190340?an=1>.
8. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy “Pro zatverdzhennia Typovoho dohovoru orendy zemli” [On approval of the Standard land lease agreement] 3 bereznia 2004 r. № 220. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text>.
9. Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 03.12.99 r. № 1529/99 “Pro nevidkladni zakhody shchodo pryskorennia reformuvannia aharnoho sektora ekonomiky” [On urgent measures to accelerate the reform of the agricultural sector of the economy]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1529/99#Text>.
10. Informatsiia pro prodazh prav orendy na zemelni dilianky silskohospodarskoho pryznachennia derzhavnoi vlasnosti u 2019 rotsi. [Information on the sale of lease rights to state-owned agricultural land in 2019]. URL: <https://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-prodazh-prav-orendy-na-zemelni-dilianky-silskohospodarskoho-pryznachennia-derzhavnoi-vlasnosti-u-2019-rotsi/>.
11. Zakon Ukrainy “Pro vnesennia zmin do Zemelnoho kodeksu Ukrainy shchodo provedennia zemelnykh torhiv” [On amendments to the Land Code of Ukraine regarding land auctions] vid 18.02.2016 № 1012-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1012-19#Text>.
12. Adam Majchrzak. Dzierżawa państwowych gruntów rolnych w polskim systemie prawnym. [Lease of state-owned agricultural land in the Polish legal system]. URL: http://bazhum.muzhp.pl/media//files/Roczniki_Ekonomiczne_Kujawsko_Pomorskiej_Szkoly_Wyzszej_w_Bydgoszczy/Roczniki_Ekonomiczne_Kujawsko_Pomorskiej_Szkoly_Wyzszej_w_Bydgoszczy-r2012-t5/Roczniki_Ekonomiczne_Kujawsko_Pomorskiej_Szkoly_Wyzszej_w_Bydgoszczy-r2012-t5-s289-311/Roczniki_Ekonomiczne_Kujawsko_Pomorskiej_Szkoly_Wyzszej_w_Bydgoszczy-r2012-t5-s289-311.pdf.
13. Kontrowersyjne przepisy o dzierżawie roli. Rzecznik za uznaniem ich niekonstytucyjności. [Controversial provisions on land lease. Spokesman for recognizing their unconstitutionality]. URL: <https://www.rpo.gov.pl/pl/content/rpo-za-niekonstytucyjnoscia-przepisow-o-dzierzawie-rol>.