

¹² *Дамаскин И. А.* Сто великих операций спецслужб. – М.: ВЕЧЕ, 2003. – 510 с. – С. 67.

¹³ *Деревицкий А.* Коммерческая разведка. – СПб: «ПИТЕР», 2006. – 207 с. – С. 159-160.

Отримано 13.01.2009

Резюме

В статье раскрываются возможности правового обеспечения мониторинга в АПК Украины с помощью справочно-информационных фондов (СИФов), которые используются для проведения планирования и подготовки использования спецтехники и спецтактики для проведения отдельных спецопераций мониторинга в АПК Украины.

В. Д. СИДОР

Вікторія Дмитрівна Сидор, кандидат юридичних наук, доцент Чернівецького торговельно-економічного інституту Київського національного торговельно-економічного університету

ПОНЯТТЯ І ЗМІСТ ЗЕМЕЛЬНИХ ОРЕНДНИХ ПРАВОВІДНОСИН

Право оренди землі являє собою право володіння і використання земельних ділянок у визначених цілях на певних умовах. Право оренди є похідним від права власності на землю. Економічний інтерес у земельних орендних правовідносинах проявляється в тому, що земля використовується як умова будь-якого виробництва, як об'єкт господарювання, як територіально-просторовий базис і як засіб виробництва, що приносить вигоду і дохід власникам чи користувачам землі. В умовах земельної та аграрної реформи вивчення змісту земельних орендних правовідносин набуває особливої актуальності.

В сучасній земельно-правовій літературі різноманітні аспекти земельної оренди досліджувалися в працях В. І. Андрейцева, Н. Ільницької, І. І. Каракаша, П. Ф. Кулинича, О. О. Погрібного, В. І. Семчика, В. А. Сонюк, Н. І. Титової, В. Т. Федоровича, М. В. Шульги та інших.

Земельна оренда в Україні почала розвиватися до скасування кріпацтва, а після його скасування оренда земель отримала своє правове забезпечення. В літературі відзначається, що на початку ХХ століття роль оренди в земельному обігу була значно вагомішою, ніж роль купівлі-продажу, і не лише тому, що оренда була єдиним доступним засобом мобілізації землі в межах надільного землеволодіння, але й інструментом стабілізації інтересів власників землі в отриманні доходів. В дореволюційній Україні орендодавцями були поміщики, держава, селянські громади і монастирі, а орендарями земель були в основному селяни одноособово або в складі громади. В той історичний період правове регулювання оренди земель здійснювалося нормами цивільного права, оскільки тільки передбачалося зародження земельного законодавства.

В 1917 р. орендні правовідносини припинили своє існування у зв'язку з націоналізацією землі та інших природних ресурсів. У 20-30 рр. минулого століття право оренди засобів виробництва, в тому числі і землі, на короткий проміжок часу легалізувалося, але надалі було повністю заборонене. З 1937 р. здача в оренду земель сільськогосподарського призначення була заборонена. З того часу земля та інші природні ресурси були вилучені із цивільного обігу і всі правочини, що порушують право державної власності, визнавалися недійсними¹. Отже, протягом тривалого часу – з кінця 30-х до кінця 80-х р.р., оренда сільськогосподарських земель у нашій країні була під заборону².

В СРСР в кінці 90-х рр. XX століття орендні правовідносини нарешті знайшли своє законодавче відображення. Розпочалося формування трудових колективів, що використовували право оренди, внутрішньогосподарську оренду, орендний підряд тощо.

Земельний кодекс України 2001 р. в ст. 93 визначає право оренди земельної ділянки як засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та іншої діяльності³. Закон «Про плату за землю» у ст. 1 передбачає, що оренда являє собою засноване на договорі строкове платне користування земельною ділянкою⁴. У ст. 1 Закону «Про оподаткування прибутку підприємств» оренда землі визначається, як господарська операція, що передбачає надання орендодавцем землі в користування іншій юридичній або фізичній особі на визначений строк за цільовим призначенням та за орендну плату⁵.

М. В. Шульга розглядає питання оренди земель, як «специфічної форми їхнього використання»⁶. У поєднанні володіння та користування орендованим майном вбачає суть оренди О.О. Погрібний⁷. В. І. Андрейцев⁸ визначає поняття права орендного землекористування сільськогосподарських товаровиробників як «юридичної можливості даних суб'єктів тимчасово володіти і користуватися земельною ділянкою на підставі договору оренди за відповідну плату для здійснення господарської (підприємницької) та іншої діяльності. Платне землекористування на основі оренди забезпечує повну свободу та самостійність господарювання на землі. Поєднуючи в орендареві функції власника результатів виробничої діяльності, оренда створює рівні економічні умови для всіх форм господарювання і є інструментом еволюційної зміни економічних відносин»⁹.

Оренда земельних ділянок може мати місце на всіх категоріях земельного фонду країни, не залежно від їх основного цільового призначення. Тому в даний розвиток орендних відносин, як підкреслює І. І. Каракаш, залежить не стільки від цільового призначення земельних ресурсів, скільки від видів діяльності орендарів¹⁰.

Право оренди земель являє собою особливий вид земельних правовідносин. Суб'єктами цих правовідносин є власники земель (вони ж орендодавці) і орендарі. На відміну від інших титульних правомочностей на земельну ділянку, визначених законом, суб'єкти земельних орендних відносин можуть встановлювати і змінювати свої права і обов'язки. Це не притаманно для інших титульних землевласників і землекористувачів.

Землевласник може отримати дохід від свого права на земельну ділянку трьома способами: а) продати свою земельну ділянку за найвищою ціною; б) самостійно використовувати свою земельну ділянку як матеріалу умову власного виробництва, як об'єкт господарювання з метою вилучення доходу; в) передати всю земельну ділянку або її частину строкове і платне володіння і користування іншим особам, тобто в оренду. В першому випадку власник припиняє своє право власності на земельну ділянку, отримавши необхідну вигоду від договору купівлі-продажу ділянки. У другому випадку власник сам отримує дохід, безпосередньо використовуючи свою землю як господарюючий суб'єкт. В третьому випадку орендар отримує землю в строкове платне володіння і користування і зобов'язується регулярно передавати власнику частину отриманого ним доходу у вигляді орендної плати. При цьому інтереси сторін співпадають в договорі, який вони укладають. Власник землі без жодних витрат отримує дохід, а орендар отримує право вільно і самостійно господарювати на землі. Проте орендар обмежений такими умовами: а) використовувати орендовану земельну ділянку за цільовим призначенням; б) своєчасно вносити орендну плату; в) охороняти землю як природний ресурс і об'єкт господарювання. Орендар володіє і користується земельною ділянкою як умовою виробництва і засобом (об'єктом) господарювання. Оскільки оренда виникає, як правило, з метою ведення підприємницької діяльності, то інтерес орендаря проявляється в тому, що він є власником виробленої продукції, робіт і послуг на орендованій ділянці і привласнює дохід від їх реалізації.

Власник землі реалізує своє право тим, що отримує безвитратний для себе і гарантований дохід у вигляді встановленої орендної плати. Оптимізація і стабільність земельних орендних правовідносин на землях всіх категорій потребує свого законодавчого забезпечення, але для цього виникає необхідність роз'яснення правової природи цього явища. Відносини щодо нерухомого майна в цілому регулюються цивільним законодав-

ством, але враховуючи особливості землі в цивільному праві постійно підкреслюється необхідність дотримання земельного законодавства¹¹. В природі цивільного законодавства закладено загальне регулювання всіх наявних майнових відносин без врахування особливостей землі як різновиду нерухомого майна.

Використовуючи базове поняття ст. 792 ЦК¹² та ст. 1 Закону України «Про оренду землі», договір оренди земельної ділянки може бути визначений, як договір, в силу якого орендодавець зобов'язується надати на строковій та платній основі право володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності¹³.

Змістом земельних орендних правовідносин є суб'єктивні права та юридичні обов'язки орендодавця та орендаря, які регламентуються Законом України «Про оренду землі».

До основних прав орендодавця належать: використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів; дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються; своєчасного внесення орендної плати.

Вступаючи в договірні відносини, орендодавець зобов'язаний: передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди; при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки; не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою; відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця; попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

Орендар земельної ділянки має право: самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі; за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження; отримувати продукцію і доходи; здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

Основними обов'язками орендаря земельної ділянки є: приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку; виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі; дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби.

Істотними умовами договору оренди земельної ділянки вважаються ті, що необхідні для укладення договору. Згідно з п. 2 ст. 14 Закону України «Про оренду землі» це є: об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки); термін договору оренди; орендна плата; цільове призначення, умови використання і збереження якості землі.

Об'єкт необхідно розглядати як найважливіший елемент земельних орендних відносин. У протилежному випадку при ототожненні предмету і об'єкту відносин суб'єктивні повноваження виявляються перебільшеними. Предмет орендних відносин ширший за змістом і включає в себе суб'єктно-об'єктний склад і їх правовий статус; права і обов'язки суб'єктів цих відносин.

Об'єктом земельних правовідносин є: землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї). Земельна ділянка як

об'єкт земельних правовідносин розкривається в ст. 79 Земельного кодексу України і визначається як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. В. І. Семчик наголошує на тому, що земельний пай не може бути об'єктом оренди¹⁴.

Об'єктом правового регулювання земельних орендних правовідносин є відповідна поведінка і діяльність орендодавця і орендаря. Предметом договору оренди земельної ділянки є зобов'язання орендодавця передати орендарю у строкове, платне користування земельну ділянку, якому відповідає обов'язок орендаря прийняти її у користування і своєчасно внести орендну плату¹⁵.

Згідно ст. 763 ЦК України, за загальним правилом договір оренди укладається на визначений договором строк. Якщо ж строк оренди в договорі не визначений, договір оренди вважається укладеним на невизначений строк. Оренда – право, що діє протягом часу, обумовленого в договорі, після закінчення якого орендоване майно – земля підлягає поверненню орендодавцю, тобто власнику земельної ділянки.

Законом можуть установлюватися максимальні (граничні) строки договору для окремих видів оренди. Так, Земельним кодексом закріплена короткострокова оренда (не більше 5 років) і довгострокова оренда (не більше 50 років). Законом України «Про внесення змін у Закон України «Про оренду землі» у редакції від 2 жовтня 2003 р. запроваджено, що строк оренди землі визначається за згодою сторін, але він не може перевищувати 50 років.

Для правильного розуміння природи земельних орендних правовідносин принципово те, що орендар землі є самостійним суб'єктом земельного і цивільного права і його відносини з власником землі (орендодавцем) економічно обґрунтовується угодою про розмір і вид орендної плати. Тому наступним обов'язковим елементом земельних орендних правовідносин є орендна плата. Без орендної плати немає земельних орендних відносин і це аксіома в земельному праві. В земельному кодексі орендна плата віднесена до істотних умов договору оренди. Відповідно до вимог законодавства розмір і форма орендної плати визначається договором. Орендна плата це той економічний стимул, який змушує власника передавати в оренду свою землю. В орендній платі власник реалізує своє право на землю. Виплачуючи орендну плату, орендар отримує свободу дій на земельній ділянці і використовує це право з найбільшою вигодою для себе.

Викладене дозволяє нам зробити висновок про те, що зміст земельних орендних правовідносин не вступає у протиріччя із класичним розумінням оренди в цивільному праві, однак мають ряд особливостей, обумовлених правовим режимом земельної ділянки як об'єкту договору оренди.

¹ Волкова Н. А. Правовое регулирование аренды в сельскохозяйственном производстве: Учебное пособие. – М., 1991. – С. 35.

² Проворна Л. І. 3 історії розвитку земельної оренди // Економіка АПК. – 1996. – № 10-11. – С. 21.

³ Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

⁴ Про плату за землю: Закон України від 3 липня 1992 року (в редакції Закону України від 19 вересня 1996 року) // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 45. – Ст. 238.

⁵ Про оподаткування прибутку підприємств: Закон України від 28 грудня 1994 року // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 4. – Ст. 28.

⁶ Шульга М. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. – Х.: Консум, 1998. – С. 130.

⁷ Погрібний О. О. Селянські господарства і оренда. Організаційно-правові питання. – К., 1992. – С. 20.

⁸ Андрейцев В. И. Земельная реформа. Приватизация. Экология. Право: Сборник эксклюзивных очерков и нормативно-правовых актов. – К., 1997. – С. 126.

⁹ Кузін Н. В. До питання про основи формування земельних відносин в умовах ринкової економіки // Вісник аграрної науки. – 2001. – Лютий. – С. 74.

¹⁰ Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Учеб.-науч. изд. / Одесск. национальн. юрид. акад. – Одесса: Феникс, 2003. – С. 63.

¹¹ *Сонюк В. А.* Місце оренди в реформуванні аграрного сектора економіки та правове регулювання орендних відносин // Проблеми права власності та господарювання у сільському господарстві. Монографія / Кол. авторів; під ред. В. І. Семчика. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – С. 129.

¹² Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.

¹³ Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 року // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46. – Ст. 280.

¹⁴ *Семчик В. І.* Земельний пай не може бути предметом оренди // Правова держава. – К., 1997. – Вип. 8. – С. 184.

¹⁵ *Ільницька Н.* Гарантії прав сторін за договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення: окремі аспекти // Предпринимательство, хозяйство и право. – 2000. – № 11. – С. 59.

Отримано 6.10.08

Резюме

В статті розглядається історія розвитку земельних арендних правоотношень на території України. Автором аналізуються суттєві умови договору оренди земельного участка, права і обов'язки сторін.

Т. О. ТРЕТЯК

Тарас Олексійович Третяк, асистент кафедри Київського національного університету імені Тараса Шевченка

ОСОБЛИВОСТІ ЗМІСТУ ПРАВА ГРОМАДЯН НА ЕКОЛОГІЧНУ БЕЗПЕКУ

Зміст права на екологічну безпеку не лише обумовлює форми та способи його реалізації, а й визначає, як ми спробуємо показати, момент, коли це право буде вважатися порушеним, а отже, і момент виникнення права на його захист. Істотна роль змісту права на екологічну безпеку не могла залишитися непоміченою в юридичній літературі.

Наукова юридична думка у цьому питанні характеризується наявністю двох основних підходів. Згідно з першим підходом, право на екологічну безпеку ототожнюється з правом на безпечне для життя і здоров'я довкілля чи навколишнє природне середовище¹. Звідси пошук критеріїв цього права здійснюється на рівні визначення якості довкілля чи навколишнього природного середовища, досягнення якого означає, що аналізоване право не порушене.

Другий підхід ґрунтується на неможливості ототожнити зміст права на екологічну безпеку до права на безпечне для життя і здоров'я довкілля. Наприклад, В. І. Андрейцев до змісту права на екологічну безпеку, поряд із правом на безпечне для життя і здоров'я довкілля, включає право вимагати у встановленому законодавством порядку від інших осіб та держави дотримання норм, правил і нормативів екологічної безпеки та деякі інші можливості (в тому числі і право на відшкодування шкоди)².

Необхідно констатувати, що законодавчого закріплення набуло саме право жити в безпечному для життя і здоров'я довкіллі. Саме в такому розумінні право на безпечне довкілля розглядається і судовою практикою. Про це свідчить той факт, що позови про захист права на безпечне довкілля у переважній більшості випадків задовольнялися лише за умови доведення того чи іншого негативного впливу на довкілля чи життя і здоров'я громадян³.