

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО

УДК 347.4:340.5

DOI: <https://doi.org/10.18524/2411-2054.2019.33.162046>

М. Р. Лавриненко, випускник аспірантури
Одеський національний університет імені І. І. Мечникова
Кафедра цивільно-правових дисциплін
Французький бульвар, 24/26, Одеса, 65058, Україна

ІСТОТНІ УМОВИ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ, ФРАНЦІЇ ТА ФРН

У статті досліджуються істотні умови договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, Франції та ФРН, а також з'ясовуються особливості цього договору, визначаються поняття «земля», «договір оренди землі», «оренда землі сільськогосподарського призначення».

Ключові слова: нерухомість, обіг земель сільськогосподарського призначення, договір найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення, істотні умови.

Постановка проблеми. Земля як об'єкт нерухомості є чи не найважливішою складовою багатства будь-якої розвиненої країни та засобом належного забезпечення благополуччя її громадян.

Україна, Франція та Федеративна Республіка Німеччина (далі – ФРН) є країнами зі значним земельним потенціалом. Кожна із зазначених держав впродовж останніх десятиліть пройшла чималий шлях реформування, удосконалення правового регулювання та налагодження сталих механізмів у сфері земельних відносин. Однак, якщо у Франції та ФРН ринок земель успішно організований та врегульований, то в Україні ця проблема досі залишається невирішеною.

Останнім часом простежується неухильне зростання потреб українського суспільства у стабільному і ефективному законодавчому регулюванні та запуску обігу земель сільськогосподарського призначення. З цією метою в Україні було введено в дію системи державного кадастру та реєстрації речових прав на нерухоме майно, що є одними із необхідних базових технічних умов для відкриття ринку землі, та прийнято ряд нормативно-правових актів. Однак, запроваджений як тимчасовий захід обмеження ще у 2001 році, тоді об'єктивно необхідний, мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, вкотре було продовжено, і тепер до 2020 року.

Саме тому, в умовах ринкової економіки та не до кінця сформованої регуляторної політики у сфері земельних відносин, єдиною найбільш ефективною формою використання земель сільськогосподарського призначення були та залишаються правовідносини оренди. Укладення договору оренди землі, звісно, є достатньо поширеною практикою не тільки в нашій країні, але й у Франції та ФРН.

Зважаючи на цінний досвід Франції та ФРН у правовому регулюванні договірних відносин у сфері землекористування, вбачаємо доцільним здійснити порівняльний аналіз істотних умов договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України та цих країн.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Безперечно, тема найму земель сільськогосподарського призначення є однією із найчастіше обговорюваних у юридичній літературі, про що свідчать доробки українських (В. В. Вилегжаніної, Р. М. Гнідана, Н. В. Ільківої, П. Ф. Кулиничя), французьких (Boinon J. P.) та німецьких (Schünemann W. B.) вчених.

Метою статті є визначення істотних умов та особливостей договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, Франції та ФРН.

Виклад основного матеріалу. Договірні відносини щодо оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні регулюються нормами Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року (далі – ЦК України), Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року (далі – ЗК України), нормами спеціального Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року, Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12 лютого 2015 року, Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року, Постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» та Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 р. № 5 «Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)», а також іншими нормативно-правовими актами.

У Франції, зважаючи на її земельний потенціал, після Другої світової війни головним завданням було налагодити сільськогосподарське виробництво та забезпечити країну продовольством. Для цих цілей приймалась значна кількість законів. Зокрема, у вересні 1943 року був прийнятий Закон «Про оренду». Згодом, як правило це відбувалось із приходом нової влади, було прийнято закони 1970, 1975, 1984 років. Законом від 17 жовтня 1945 року було затверджено Типовий Статут сільськогосподарської оренди, до якого у подальшому вносились зміни. Також 5 серпня 1960 року у Франції був прийнятий Закон «Про сільськогосподарську спрямованість», який з часом також зазнав змін. Головною метою законів, прийнятих у 1960-ті роки, було прискорення реорганізації сільського господарства шляхом підтримки розвитку фермерських господарств середнього розміру [17, с. 169]. Однак сьогодні більшість норм втратили актуальність та є відміненими [19].

У французькому праві норми, присвячені договору найму сільськогосподарських земель, містяться у загальних положеннях Титулу VIII Цивільного кодексу Франції від 21 березня 1804 року (далі – ЦК Франції) «Про договір найму» та окремо у ст.ст.1763-1778 Глави II «Про майновий найм» Розділу III «Про спеціальні правила сільськогосподарської оренди» Титулу VIII «Про договір найму». Крім того, у книзі IV Сільськогосподарського кодексу Франції від 1 грудня 1979 року (Code rural et de la pêche maritime, далі – СК Франції) закріплено загальні положення про договір оренди земель сільськогосподарського призначення.

На відміну від України та Франції, у ФРН немає окремого єдиного кодифікованого акта, який би регулював договірні відносини щодо найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення. Навпаки, законодавство ФРН у сфері регулювання земельних відносин включає велику кількість законодавчих актів. Однак основним, як і багато років тому, у регулюванні таких відносин є Німецьке цивільне уложення від 1 липня 1896 року (Bürgerliches Gesetzbuch, далі – BGB). Крім того, питання відносин оренди землі сільськогосподарського призначення регулюють наступні законодавчі акти: Закон про заходи щодо поліпшення структури аграрного виробництва і забезпечення надійного функціонування сільськогосподарських і лісгосподарських підприємств (Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG; Закон про обіг земельних ділянок) від 28 липня 1961 року, Закон про повідомлення, укладання і про оскарження договорів оренди сільськогосподарських земель (Landpachtverkehrsgesetz – LpachtVG; Закон про земельну оренду) від 8 листопада 1985 року, Положення про ведення поземельної книги (GBO) від 26 травня 1994 року, Положення про проведення кадастрового обліку (GBV) від 24 січня 1995 року, Закон про впорядкування земельного кадастру (GBBerG) від 20 грудня 1993 року, Положення про правові угоди із земельними ділянками (GVO) 20 грудня 1993 року, Закон про землеустрій (Das Gesetz über die Flächen) від 10 липня 1995 року та інші.

BGB, у Підрозділі 5 «Договір оренди землі» Розділу 5 «Договір найму, Договір оренди».

Зазначене свідчить про те, що серед досліджуваних країн лише ЦК України не містить спеціального окремого розділу, присвяченого регулюванню договірних відносин найму (оренди) саме земель сільськогосподарського призначення, у той час як ЦК Франції та BGB виділяють, окрім загальних положень про відносини найму, спеціальні правила сільськогосподарської оренди.

В Україні для укладення будь-якого цивільно-правового договору сторони повинні дійти згоди щодо його істотних умов. В українському цивільному законодавстві дається визначення та розуміння істотних умов договору (стаття 638 ЦК України), у тому числі конкретно закріплено й істотні умови щодо договору оренди землі (стаття 15 Закону України «Про оренду землі»).

У порівнянні з Україною, цивільне законодавство Франції та ФРН не містить будь-яких прямих норм щодо істотних умов того чи іншого цивільно-правового договору. Разом з тим, ми вважаємо, що відсутність такого законодавчого закріплення останніх, як це зроблено у вітчизняному законодавстві, не є свідченням того, що таких умов взагалі немає. Навпаки, при аналізі положень цивільного законодавства Франції та ФРН про договір оренди землі, можна з'ясувати істотні умови, згоди щодо яких сторони повинні дійти.

В Україні істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [15, ч. 2 ст. 638].

Стаття 15 ЗУ «Про оренду землі» закріплює перелік істотних умов договору оренди землі сільськогосподарського призначення. Такими є: 1) об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); 2) строк дії договору оренди; 3) орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Слід врахувати, що законодавчо встановлений перелік останніх у 2015 році був суттєво змінений ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» [12]. Законом було зменшено перелік істотних умов договору найму (оренди) землі (у тому числі договору оренди землі сільськогосподарського призначення) з одинадцяти пунктів до чотирьох, що свідчить про певне спрощення укладення договору оренди землі та розширення цивільного-правових методів регулювання відносин щодо найму (оренди) землі.

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [13, ст. 1; 4, ч.1 ст. 93].

Відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦК України за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. Таке ж за змістом визначення закріплено у ст. 13 Закону України «Про оренду землі», яка визначає договір оренди землі як 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.

Законодавство України не містить окремого визначення поняття договору оренди земель сільськогосподарського призначення. Разом з тим, науковець Н. В. Ільківа пропонує такий договір визначати як юридично оформлений у встановленому законом порядку двосторонній правочин, за яким орендодавець передає орендарю земельну ділянку у тимчасове платне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки, і спрямовані на забезпечення сільськогосподарської діяльності за умови раціональності землевикористання і охорони земель як з боку орендаря, так і держави, та на інших погоджених умовах [5, с. 196].

BGB Німеччини розрізняє договір оренди (Pachtvertrag, Підрозділ 4 «Договір оренди» Розділу 5 «Договір найму, договір оренди»), що включає договір оренди земельної ділянки з інвентарем, та договір оренди землі, що включає договір оренди землі для сільськогосподарського використання (Landpachtvertrag, Підрозділ 5 «Договір оренди землі» Розділу 5 «Договір найму, договір оренди»).

Так, відповідно до § 581 BGB, за договором оренди орендодавець зобов'язується надати орендарю на час оренди право користування річчю і споживання її плодів, якщо останні за правилами про належне ведення господарства повинні розглядатись в якості доходу. Орендар зобов'язується вносити орендодавцеві домовлену орендну плату.

Згідно з § 585 BGB за договором оренди землі в оренду здається земельна ділянка разом з жилими та господарськими будовами, призначеними для її господарського використання (підприємства), або земельна ділянка без таких будов здається переважно для ведення сільського господарства. Положення про договір оренди землі поширюють свою дію на відносини оренди лісгосподарських земельних ділянок, у тому випадку, якщо вони орендовані для використання переважно в сільськогосподарському підприємстві.

До речі, у цивільному праві України також передбачається можливість передачі земельної ділянки у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них [15, ч. 1 ст. 792].

У Франції оренда земельних ділянок оформляється договором, в силу якого одна сторона зобов'язується надати іншій стороні користування ділянкою з правом вилучення плодів і доходів упродовж певного часу і за певну ціну, яку інша сторона зобов'язується сплатити.

Договір оренди землі сільськогосподарського призначення, перш за все, укладається для використання цієї землі для цілей сільськогосподарської діяльності (ведення сільського господарства).

Сільськогосподарська діяльність у французькому праві визначається як всі види діяльності, що відповідають контролю і експлуатації життєвого циклу рослин або тварин і складають один або кілька етапів, необхідних для проведення цього циклу, а також дії, що виконуються фермером, який входить в сферу дії цього циклу. Морська фермерська діяльність вважається сільськогосподарською, незважаючи на соціальний статус тих, хто їх практикує. Те ж саме відноситься і до діяльності з підготовки та навчання домашніх коней для їх експлуатації, окрім розважальних заходів. Визначена таким чином сільськогосподарська діяльність має цивільний характер [18, ст. L 311-1].

Сільське господарство у ФРН – це господарське використання землі або пов'язане із землекористуванням утримання тварин, з метою отримання продуктів рослинництва або тваринництва, а також садівництво [8, п. 1 § 585]. Дещо ширше за змістом визначення міститься у Законі про обіг земельних ділянок. Так, сільським господарством є обробка земель і пов'язане із землекористуванням утримання тварин для цілей виробництва продукції рослинництва або тваринництва, в першу чергу землеробство, лугове і пасовищне господарство, комерційне городництво, комерційне садівництво і виноградарство, а також рибальство у внутрішніх водоймах [3, п. 2 § 1].

Українське законодавство визначає сільське господарство (сільськогосподарське виробництво) як вид господарської діяльності з виробництва продукції, яка пов'язана з біологічними процесами її вирощування, призначеної для споживання у сирому і переробленому вигляді та для використання на нехарчові цілі [14, абз. 9 п. 1 ст. 1].

Із вищенаведеного можна зробити висновок, що предметом договору оренди земель сільськогосподарського призначення в Україні, Франції та ФРН є землі сільськогосподарського призначення.

Також істотною умовою договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення є об'єкт орендних правовідносин (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки). За загальним правилом, об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Як визначено у ч. 1 ст. 79 ЗК України, земельна ділянка – це частина земної

поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Земельний кодекс України визначає, що *землями сільськогосподарського призначення* є землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. Кодекс встановлює пріоритетність земель сільськогосподарського призначення, яка полягає у тому, що землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання [4, ч. 1 ст. 22; ст. 23].

У німецькому праві предметом договору оренди землі виступає земельна ділянка разом із житловими і господарськими будовами або земельна ділянка без таких будов для ведення сільського господарства.

Згідно з § 585b BGB при вступі у орендні правовідносини орендодавець і орендар зобов'язані спільно скласти опис об'єкта орендних правовідносин із зазначенням обсягу і стану на момент передачі. Це положення також діє при припиненні правовідносин. Опис також повинен містити дату його укладення і бути підписаним обома сторонами. При цьому, якщо одна із сторін відмовиться від участі у складанні такого опису або при описі виникнуть розбіжності фактичного характеру, то кожна із сторін може вимагати, щоб опис був складений експертом.

На відміну від українського, чинне законодавство ФРН не містить визначення поняття земельної ділянки та не поділяє землі на окремі категорії за їх цільовим призначенням.

До прикладу, німецький проф. В. Б. Шюнеманн пропонує своє розуміння земельної ділянки: «Як показує § 905 BGB, земельна ділянка у правову сенсі – це не тільки зареєстрований в земельному кадастрі (вимірний і задокументований у публічному реєстрі) фрагмент земної поверхні, але і об'єм простору (обертаюча) піраміда, вершина якої центр Землі і грані якої простягаються в нескінченні далі Всесвіту» [20, с. 55].

Крім того, змістовне визначення поняття земельної ділянки впливає з норм Положення про порядок ведення поземельної книги (далі – ППК) та з BGB. Базуючись на них, німецьке речове право *під земельною ділянкою* розуміє територіально обмежену частину поверхні землі, яка врахована на окремому аркуші поземельної книги або під індивідуальним номером в інвентарному описі на загальному аркуші поземельної книги [10, §3]. За німецьким законодавством, у складі земельної ділянки виділяються істотні складові її частини та приналежності. Відповідно до § 93 BGB, істотними складовими частинами є складові частини речі, при поділі яких одна або інша частина буде зруйнована або змінена за своєю суттю.

Слід також зазначити, що на відміну від законодавства України, за законодавством ФРН земельна ділянка та розташований на ній будинок з усіма господарськими спорудами утворюють єдине ціле – один об'єкт права власності та інших прав. Земельна ділянка і будинок не можуть розглядатися як самостійні об'єкти цивільних прав.

У ФРН відсутній поділ земель за цільовим призначенням на категорії. Однак, науковець П. Ф. Кулинич звертає увагу на відмінність критеріїв визначення віднесення земель до сільськогосподарських в Україні та ФРН. Так, BGB, на відміну від ЗК України, критерієм віднесення земель (площ) до сільськогосподарських земель визначає планувальну документацію, відповідно до якої ведеться забудова та інше несільськогосподарське використання територій. У той час як за ЗК України критерієм віднесення земельної ділянки до категорії земель сільськогосподарського призначення є рішення органу влади про встановлення відповідного цільового призначення земельної ділянки [6, с. 4-5].

У Франції під «земельною ділянкою» розуміють простір від центру Землі до «неба» (включно з усіма об'єктами нерухомості, що розташовані в межах цього простору – рослинністю, водами, будівлями тощо) [1, с. 91].

Об'єктом оренди можуть бути земельні ділянки різного розміру, характеру і призначення. Спеціально регулюється оренда пасовищ, при якій допускається роздільне корис-

тування землею. При роздільному користуванні землею орендар має право обробляти орендовану сільськогосподарську ділянку, а орендодавець – використовувати споруди, що знаходяться на орендованій ділянці, для відпочинку, наприклад, підйомники для лижників або мисливські та рибальські будиночки. Водночас оренда пасовищ дозволяється тільки в гірських районах або на територіях, де постійне сільськогосподарське використання землі необхідне для збереження якості ґрунту [7, с. 8].

У статті 1766 ЦК Франції передбачено наслідки нецільового використання предмета оренди. Так, якщо орендар сільськогосподарського маєтку не забезпечить його худобою і знаряддями праці, необхідними для його експлуатації, якщо він припинить за ним догляд, якщо він не буде обробляти землю як дбайливий господар, якщо він буде використовувати предмет оренди не для тих цілей, для яких він призначений, або, в цілому, якщо він не буде виконувати умови договору оренди і в результаті цього орендодавцеві буде завдано шкоду, він може, в залежності від обставин вимагати припинення договору оренди [16].

Особливе значення має орендна плата як істотна умова договору оренди земель сільськогосподарського призначення. Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України). Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Відповідно до ст. 22 Закону України «Про оренду землі» орендна плата може вноситися орендарем у таких формах: 1) грошовій (у гривнях), 2) натуральній. При грошовій формі сума орендної плати, зазначена в договорі оренди, виплачується грошима. Якщо договір оренди передбачає виплату орендної плати грошима, то кожному орендодавцю залежно від його частки в орендованому майні виплачується орендна плата у встановлений термін за платіжною відомістю. За натуральної форми – на суму орендної плати, зазначену в договорі оренди, видається продукція, вироблена, перероблена або придбана орендарем. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. Якщо земельні ділянки перебувають у державній і комунальній власності, то розрахунки щодо орендної плати за них здійснюються виключно у грошовій формі.

Крім того, допускається поєднання різних форм оплати в одному договорі (так звана змішана форма оплати). У змішаній – орендна плата визначається поєднанням двох попередніх форм. На суму, зазначену в договорі оренди, за погодженими між сторонами цінами частково надаються послуги і видається продукція або грошова компенсація [2, с. 99].

Постановою Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. «Деякі питання оренди земель» затверджено форми розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких не проведена і за земельні ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких проведена [11]. У статті 288 Податкового кодексу України встановлено умови розрахунку мінімального розміру орендної плати за договором оренди земельної ділянки [9].

Законодавство Франції встановлює порядок визначення і зміни розмірів орендної плати. Одним із способів державного регулювання договору оренди є встановлення державою мінімального і максимального розмірів орендної плати як прибутку, який щорічно надходить власнику ділянки від передачі її в оренду. Розмір орендної плати визначається і змінюється або сторонами, або, в разі спору між ними, адміністративними або судовими органами [7, с. 10].

Відповідно до пункту 1 статті L411-11 СК Франції, ціна кожної оренди визначається, зокрема, в залежності від тривалості оренди, з урахуванням можливого положення про повернення під час оренди, стану та важливості будівель житла та експлуатації, якос-

ті ґрунту, та структури орендованого майна та, де це доречно, зобов'язання орендаря впроваджувати культурні практики, які зважають на навколишнє середовище відповідно до статті L. 411–27. Ця ціна складається, з одного боку, з оренди житлових будинків і, з іншого боку, з оренди існуючих будівель і пустих земель.

На нашу думку, цікавими є норми ЦК Франції, які досить детально регламентують умови зменшення орендної плати.

Статті 1769-1773 ЦК Франції описують можливі випадки зменшення орендної плати. Наприклад, у ч. 1 ст. 1769 ЦК Франції вказується: «Якщо договір оренди укладений на кілька років і якщо в період дії договору весь врожай або, принаймні, його половина пропаде у результаті випадку, орендар має право вимагати зменшення орендної плати, якщо тільки його збитки не покриваються врожаєм минулих років». Стаття 1770 закріплює: «Якщо договір оренди укладений лише на один рік і якщо всі плоди або, у щонайменше, їх половина, орендар звільняється від відповідної частини орендної плати».

У статті L411-12 СК Франції йдеться про те, що орендна плата підлягає сплаті готівкою. Проте, для постійних виноградарських, деревних, оливкових або цитрусових культур і за домовленістю сторін ціна оренди підлягає сплаті в натуральній формі або частково в натуральній формі та частково готівкою.

Відповідно до § 587 BGB орендна плата повинна вноситись в кінці строку оренди. Якщо орендна плата вираховується періодами, вона повинна вноситись у перший робочий день після закінчення кожного із вказаних періодів.

Цікавим є й положення німецького законодавства щодо внесення орендної плати у випадку неможливості користування річчю через причини особистого характеру. BGB встановлює, що орендар не звільняється від внесення орендної плати, якщо причини особистого характеру заважають йому реалізувати право користування. *Однак орендодавець повинен зарахувати вартість заощаджених витрат і інших переваг, які він отримує у результаті іншого використання речі.* Тому, за період, протягом якого орендодавець не в змозі забезпечити орендарю право користування річчю, яку передав третій особі, орендар не зобов'язаний платити орендну плату [8, абз. 1, абз. 2 § 537].

Відповідно до ч. 1 ст. 763 ЦК України договір найму укладається на строк, встановлений договором.

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років [13, ч. 1 ст. 19].

Як і в Україні, законодавство Франції встановлює пріоритет довгострокової сільськогосподарської оренди, а саме укладення договорів оренди на строк: 1) 9 років – мінімальний строк, на який передаються сільськогосподарські землі у оренду [18, ст. L 411-5]; 2) 18 років – довгострокова оренда; 3) 25 років – професійна, кар'єрна оренда [18, ст.ст. L 416-1, L 416-5]; 4) строк, рівний тій кількості років, яка необхідна для досягнення орендарем пенсійного віку/завершення трудової діяльності [18, ст. L 416-4].

При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років [13, ч. 3 ст.19].

Закон також встановлює строк не менше 10 років для передачі в таких же цілях, але земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація. До договору оренди землі включається зобов'язання орендаря здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об'єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації [13, ч. 4 ст.19].

У порівнянні з Україною та Францією, цивільне право ФРН не встановлює мінімального строку договору оренди землі. Однак у § 594b BGB йдеться про договори, які укладаються більше як на 30 років, а також норма передбачає, можливість укладення договорів оренди на строк життя орендодавця або орендаря.

Слід зазначити, що законодавством України встановлено, що у випадку відсутності строку оренди в договорі, він вважатиметься укладеним на невизначений строк [15, ч. 2 ст. 763]. Подібно до цього положення, § 585a BGB регламентує, що якщо договір оренди землі укладений на строк, що перевищує два роки, без дотримання письмової форми, вважається таким, що укладений на невизначений строк.

Згідно зі статтею L411-4 СК Франції договори оренди укладаються у письмовій формі, однак у випадку, якщо договір укладено в усній формі, він вважається таким, що укладений на 9 років на умовах, встановлених стандартним договором, затвердженим консультативною комісією щодо сільськогосподарської оренди.

За французьким правом, після укладення договору сільськогосподарської оренди власник земельної ділянки не може продати її без надання певних пільг своєму орендареві. Так, якщо власник хоче продати цю землю після завершення строку договору сільськогосподарської оренди, він може це зробити лише на основі досягнення домовленості з її орендарем. Стаття L 411-69 СК Франції передбачає, що в таких випадках орендар має право на відшкодування вартості будівель і поліпшень, які він зробив на орендованій землі та іншому сільськогосподарському майні.

Висновки. Цивільний кодекс Франції та BGB виділяють, окрім загальних положень про найм, спеціальні правила сільськогосподарської оренди, на відміну від ЦК України, що не містить спеціального окремого розділу, присвяченого регулюванню договірних відносин найму (оренди) саме земель сільськогосподарського призначення.

Положення про договір найму (оренди) землі у цивільному законодавстві Франції та ФРН, у порівнянні з Україною, не містять будь-яких прямих приписів щодо істотних умов такого договору.

Відсутність законодавчого закріплення останніх, як це зроблено у вітчизняному законодавстві, не є свідченням того, що таких умов взагалі немає. Навпаки, при аналізі положень цивільного законодавства Франції та ФРН про договір оренди землі, було з'ясовано, що істотними умовами договору найму (оренди) землі сільськогосподарського призначення, як і в Україні, є предмет договору, орендна плата та строк, на який договір укладається.

Цивільне право України та Франції встановлює мінімальний та максимальний строки, на які може бути укладений договір найму (оренди) землі сільськогосподарського призначення, а саме мінімальним в Україні є строк укладення договору не менше як на 7 років, у Франції – не менше як на 9 років. На противагу законодавству України та Франції, право ФРН не встановлює мінімального строку, на який має укладатись договір оренди землі. Водночас у всіх досліджуваних країнах регламентується максимальний строк оренди. Зокрема в Україні він не може перевищувати 50 років, у Франції договір може укладатись більш як на 25 років, а також на строк, що дорівнює тій кількості років, яка необхідна для досягнення орендарем пенсійного віку чи завершення трудової діяльності. Однак найширшим, на нашу думку, є розуміння максимального строку договору найму (оренди) землі сільськогосподарського призначення у ФРН. Так, договори можуть укладатись більше як на 30 років, або ж на строк життя орендодавця або орендаря.

В цілому, вважаємо, що тенденція збільшення строку договору оренди землі може бути свідченням зменшення залежності орендаря від орендодавця, і, водночас, безперервного сільськогосподарського виробництва, саме на умовах стабільної оренди.

Список літератури

1. Вилежганіна В. В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В.В. Вилежганіна; Нац. акад. внутр. справ України. – Київ, 2018. – 200 с.
2. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Р. М. Гнідан; Держ. вищ. навч. закл. «Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника», Навч.-наук. юрид. ін-т. – Івано-Франківськ, 2018. – 201 с.
3. Закон про заходи щодо поліпшення структури аграрного виробництва і забезпечення надійного функціонування сільськогосподарських і лісгосподарських підприємств Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaft [Електронний ресурс] // Bundesministerium

- der Justiz und für Verbraucherschutz. – 1961. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html>.
4. Земельний кодекс України в редакції від 25.10.2001 № 2768–III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. Ст. 27.
 5. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: теоретичні й практичні аспекти: Монографія / За заг. ред. проф., д.ю.н. Н.І. Титової / Н.В. Ільків. – Львів: ЛьвДУВС, 2008. – 296 с.
 6. Кулинич П. Ф. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід ФРН [Електронний ресурс] / П. Ф. Кулинич // Kyiv School of economics. – 2016. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1705>.
 7. Кулинич В. Ф. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід Франції [Електронний ресурс] / В. Ф. Кулинич // Kyiv School of economics. – 2016. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1706>.
 8. Німецьке цивільне уложення (Bürgerliches Gesetzbuch) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.
 9. Податковий кодекс України: Закон України №2755-VI від 02.12.2010 р. [Електронний ресурс] // ВВР. – 2011. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
 10. Положення про порядок ведення поземельної книги Grundbuchordnung, GBO [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html>.
 11. Постанова Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 року «Деякі питання оренди земель»: [Електронний ресурс] // Урядовий кур'єр. – 2006. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1724-2006-%D0%BF>.
 12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України від 12.02.2015 р. № 191–VIII. Відомості Верховної Ради. 2015. № 21. Ст. 133.
 13. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161– XIV. // Відомості Верховної Ради України. 1998. № 46–47. Ст. 280.
 14. Про стимулювання розвитку сільського господарства на період 2001-2004 років від 18.01.2001 р. № 2238–III // Офіційний сайт Верховної Ради України // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2238-14/ed20010626>.
 15. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435-IV // Офіційний сайт Верховної Ради України // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
 16. Цивільний кодекс Франції (Code civil) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721>.
 17. Boiron J.P. «Land policy in France and its consequence for the farmers» Agricultural Economics. – Czech, vol. 1. 49, 2003 (4): pp. 166–172. URL: <https://www.agriculturejournals.cz/publicFiles/59363.pdf>.
 18. Code rural et de la pêche maritime [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006071367&dateTexte=20080505>.
 19. Loi n° 60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole, Version consolidée au 23 mars 2019 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000508777>.
 20. Schönemann W.B. Wirtschaftsprivatrecht: juristisches Basiswissen für Wirtschaftswissenschaftler. – 4., neu bearbeit. Aufl. – Stuttgart: Lucius und Lucius, 2002. – 552 p.

Стаття надійшла 25.03.2019 р.

М. Р. Лавриненко, выпускник аспирантуры
Одесский национальный университет имени И. И. Мечникова
Кафедра гражданско-правовых дисциплин
Французский бульвар, 24/26, Одесса, 65058, Украина

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА НАЙМА (АРЕНДЫ) ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ УКРАИНЫ, ФРАНЦИИ И ФРГ

Резюме

В статье исследуются существенные условия договора найма (аренды) земель сельскохозяйственного назначения в гражданском праве Украины, Франции и ФРГ, а также выясняются особенности этого договора, определяются понятия «земля», «договор аренды земли», «аренда земли сельскохозяйственного назначения».

Ключевые слова: недвижимость, оборот земель сельскохозяйственного назначения, договор найма (аренды) земель сельскохозяйственного назначения, существенные условия.



M. R. Lavrynenko

Odessa I. I. Mechnikov National University
The Department of Civil Law Disciplines
Frantsuzskiy Boulevard, 24/26, Odessa, 65058, Ukraine

**ESSENTIAL CONDITIONS OF CONTRACT RENT LANDS
OF AGRICULTURAL PURPOSE IN CIVIL LAW IN UKRAINE,
FRANCE AND GERMANY**

Summary

The article examines the essential conditions of contract rent of agricultural land in civil law of Ukraine, France and Germany, also investigate the characteristics of this contract, defines the concepts of «land», «contract rent of lands», «contract rent lands of agricultural purpose».

Key words: real estate, turnover of lands of agricultural purpose, contract rent lands of agricultural purpose, essential conditions.