**Правове регулювання оренди землі сільськогосподарського призначення**

**ЗМІСТ**

ВСТУП…………………………………………………………………………3

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ОРЕНДНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЯМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ………………...5

1.1. Поняття земель сільськогосподарського призначення……………….5

1.2. Загальна характеристика договору оренди землі……………………10

РОЗДІЛ 2. УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ……………………………..17

2.1. Істотні умови договору оренди землі…………………………………17

2.1.1. Об’єкт оренди…………………………………………………………17

2.1.2. Строковість договору…………………………………………………20

2.1.3. Орендна плата…………………………………………………………23

2.2. Інші умови договору оренди землі……………………………………25

РОЗДІЛ 3. ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ……………………………..29

РОЗДІЛ 4. ПОРЯДОК ПРИПИНЕННЯ ТА ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ……………………………………………………………………31

ВИСНОВКИ………………………………………………………………….35

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ…………………………………...39

**ВСТУП**

**Актуальність теми дослідження**. Як зазначено у ст. 14 Конституції України, а також ст. 1 Земельного кодексу України, земля є основним національним багатством, …. проведення подальшого аналізу.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Значний внесок у дослідження розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення та залучення їх до ринкового обігу здійснили Г.А. Волков, …..

**Мета та завдання роботи.** Метою ….

Для досягнення даної мети поставлені наступні завдання:

* ….

**Об’єктом дослідження** є система …

**Предметом дослідження** виступають …

**Методи дослідження.** При проведенні …..

**Структура роботи** зумовлена метою і завданнями дослідження, складається зі вступу, чотирьох розділів, висновків, списку використаних джерел (35 найменувань). Загальний обсяг роботи – 42 сторінки.

**РОЗДІЛ 1.**

**ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ОРЕНДНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЯМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

**1.1. Поняття земель сільськогосподарського призначення**

Перед тим, як визначити поняття земель сільськогосподарського призначення, необхідно з’ясувати зміст понять «земля», «землі», «земельна ділянка», «сільськогосподарське призначення».

Так, у Конституції України [1] і Земельному кодексі України [2] (далі – ЗК України) визначення поняття «земля» не надається, що негативно впливає на регулювання земельних відносин.

Правове визначення поняття міститься у Законі України «Про охорону земель» [5], де «земля» визначається як поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднанні та функціонують …..

Таким чином, ….

**1.2. Загальна характеристика договору оренди землі**

Правовою підставою набуття права орендного землекористування є укладення договору найму (оренди) земельної ділянки. Питання про правову природи договору найму (оренди) земельної ділянки є дискусійним в науці земельного та цивільного права. Одна група авторів (Ю.Г. Басін, А.Г. Брунь, В.С. Мартем’янов) стверджує, що договір оренди землі є цивільно-правовим …. [21, с. 97].

На думку Т.О. Коваленко, аналіз нормативно-правових актів, які регулюють орендні земельні відносини, показує, що договір оренди земельної ділянки має ознаки і цивільно-правового, і земельно-правового договору. Тому загальні положення про договір оренди регулюються цивільним законодавством, а особливості передачі в оренду земельних ділянок – земельним [22, с. 395].

Аналогічної думки притримується А.М. Мірошниченко, зазначаючи, що якщо земельне законодавство не передбачає спеціальних положень про оренду землі, то можуть застосовуватися положення цивільного законодавства [23, с. 239].

Узагальнюючи вищевикладене, можна констатувати, що договір найму (оренди) земельної ….

Таким чином, ….

**РОЗДІЛ 2.**

**УМОВИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

**2.1. Істотні умови договору оренди землі**

**2.1.1. Об’єкт оренди**

Стаття 15 Закону України «Про оренду землі» визначає істотні умови договору, серед яких вказано і на об’єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки) [6].

Норми вказаного Закону поширюються і на оренду землі сільськогосподарського призначення, враховуючи особливості земель сільськогосподарського призначення.

Об’єктами оренди є земельні ділянки, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, комунальній або державній власності, а також земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості).

На думку одних науковців, земельна ділянка як об’єкт земельних відносин – це ….

Як було зазначено вище, при проведенні аналізу сутності земель сільськогосподарського призначення було встановлено, що структура цих земель має дві основні ознаки: фізичну й правову. Фізична ознака відображає те, як використовуються землі сільськогосподарського призначення в якості операційного засобу в аграрному виробництві, а правова ознака – хто і з якою метою (для чого) використовує земельні ділянки сільськогосподарського призначення [18].

Ідентифікацію об’єкта оренди може бути здійснено різними способами.

Так, загалом цілком достатньо послатися на кадастровий номер земельної ділянки, під яким розуміють індивідуальну послідовність цифр і знаків, яка присвоюється земельній ….

Таким чином, …

**2.1.2. Строковість договору**

У ч. 4 ст. 93 ЗК України, ст. 19 Закону України «Про оренду землі» зазначено, що оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше 5 років та довгостроковою – не більше 50 років.

З огляду на це, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років [28, с. 244].

Якщо у договорі найму (оренди) земельної ділянки не зазначений строк його дії, то він вважається таким, що укладений на невизначений строк. У цьому випадку кожна зі сторін має право відмовитися від договору, попередивши про це іншу сторону у визначений договором строк, якщо інший строк не встановлений у договорі (термін внесення орендної плати може визначатися: щомісячно, щоквартально або один раз на рік, конкретною датою або періодом часу).

Після закінчення строку, на який було укладено договір оренди земельної ділянки, орендар, який …. [32].

Таким чином…

**2.1.3. Орендна плата**

Орендар сплачує орендодавцеві за користування земельною ділянкою орендну плату. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі найму (оренди) земельної ділянки між орендодавцем і орендарем.

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексу інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди (ст. 21 Закону України «Про оренду земл»). Розміри земельних ділянок, які можуть бути передані в найм (оренду), в чинному законодавстві не обмежуються [26, с. 412].

Орендна плата за земельні ділянки може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах. Сторони можуть передбачити в ….

Таким чином, Суд дійшов висновку, що саме через неналежне виконання державним реєстратором його обов’язків факт існування реєстрації права «первісного» орендаря на користування цією ж ділянкою залишився поза увагою державного реєстратора, що призвело до подвійної державної реєстрації права.

Суд ….

Таким чином, …

**2.2. Інші умови договору оренди землі**

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови. У разі якщо договором оренди земельної ділянки передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об’єкта оренди, до договору додається додаткова угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Крім того, договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності – земельних ділянок, що перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування). Тому інші договірні умови відіграють також суттєву роль [34]….

Аналізуючи істотні умови договору варто проаналізувати, як вони корелюються з Типовою формою договору оренди землі та чи не передбачається останньою ….

Таким чином, …

**РОЗДІЛ 3.**

**ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Порядок передачі земельних ділянок в оренду частково врегульований ст.124 ЗК України. Ч. 2 ст. 93 ЗК України визначає коло осіб, яким земельні ділянки можуть передаватися в оренду. Окремі положення щодо порядку набуття права оренди земельних ділянок зазначеними суб’єктами встановлені нормами глави 19 розділу IV ЗК України (ст.ст. 116, 118, 120, 122-126) [2].

Чинне законодавство передбачає ряд випадків обов'язкового набуття (переходу) права оренди земельної ділянки, що потребує укладення відповідного договору оренди. Зокрема, до спадкоємців жилого будинку, інших будівель та споруд переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені (ч. 2 ст. 1225 ЦК України) [3].

Відповідно до ч. 1 ст. 796 ЦК України одночасно з правом найму будівлі або іншої капітальної споруди (її окремої частини) наймачеві надається право користування земельною ділянкою, на якій вона розташована, а також право користування ….

Таким чином, …

**РОЗДІЛ 4.**

**ПОРЯДОК ПРИПИНЕННЯ ТА ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

Припинення договору оренди землі можливе у  разі: закінчення строку, на який він був укладений; викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки у  зв’язку із  суспільною необхідністю; об’єднання в одній особі власника і орендаря земельної ділянки; смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до  позбавлення волі та відмови …. оренди земельної ділянки, на якій розміщені об’єкти права власності орендаря, закінчився, такий орендар має переважне право на продовження (поновлення) договору оренди. Якщо ж сторони не прийшли до угоди про умови продовження договору оренди, їм у будь-якому випадку необхідно знаходити спільну мову щодо умов розміщення нерухомого майна одного власника на території нерухомого майна іншого власника, у тому числі і в судовому порядку [35, с. 14-15].

Однією із поширених категорій земельних спорів є спори про поновлення договорів оренди землі. Суди продовжують займати неоднозначну позицію щодо застосування статті 33 Закону України «Про оренду землі». Зокрема, якщо донедавна позиція ….

Таким чином, …..

**ВИСНОВКИ**

Отже, проаналізувавши все зазначене вище, можна зробити наступні висновки.

Незважаючи на те, що поняття «земля» залежно від контексту використовується в багатьох значеннях: у загальному спектрі природничих наук, економічних наук, ….

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 року № 254к/96- ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № № 40-44. Ст. 356.
4. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13-14, № 15-16, № 17. Ст. 112.
5. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 349.
6. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46-47. Ст. 280.
7. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
9. Про індустріальні парки: Закон України від 21.06.2012 № 5018-VI. *Відомості Верховної Ради*. 2013. № 22. Ст. 212.
10. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. Ст. 282.
11. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>
12. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками: Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>
13. Землі. Терміни та визначення ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v3453400-85>
14. Мірошниченко А.М. Земельне право України: підручник. 3-тє видання, допов. і перероб. К.: Алерта, 2013. 512 с.
15. Єлькін С. В. Юридична природа ландшафту в контексті співвідношення дефініцій «земля», «землі», «земельна ділянка» [Текст] / С.В. Єлькін // Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. Серия «Юридические науки». 2010. Том 23 (62). № 1. С. 231-238.
16. Мірошниченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. К.: Алерта, 2013. 544 с.
17. Управління земельними ресурсами. Т. 3. Кадастрова діяльність та інформаційні системи / А.С. Попов, А.О. Луньов, С.Г. Могильний, Д.Ю. Гавриленко, А.А. Шоломицький. Донецьк: УНИТЕХ, 2012. 445 с.
18. Попов А. Наукові підходи щодо визначення поняття консолідації земель сільськогосподарського призначення. *Землевпорядний вісник*. 2016. № 3. С. 31-35.
19. Мірошниченко А.М. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України / А.М. Мірошниченко, Р.І. Марусенко. 3-тє видання, змінене і доповнене К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. 516 с.
20. Літошенко О. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 8. С. 83-87.
21. Вилегжаніна В.В. Поняття та юридична характеристика договору найму (оренди) земельної ділянки. *Митна справа*. 2014. № 5 (95). Ч. 2. Кн. 2. С. 96-103.
22. Цивільне право України. Особлива частина: підручник / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової, Р.А. Майданика. 3-тє вид., перероб. і допов. К.: Юрінком Інтер, 2010. 1176 с.
23. Мірошниченко А.М. Земельне право України: Підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. / А.М. Мірошниченко. К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.
24. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 березня 2013 р. / За заг. ред. В.І. Курило. К.: «Центр учбової літератури», 2013. 536 с.
25. Guidelines on Real Property Units and Identifiers. New York; Geneva: United Nations, 2004. 12 р.
26. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. – 5 те вид., перероб. і допов. К.: Юрінком Інтер, 2013. Т. 2. 2013. 1120 с.
27. Вилегжаніна В.В. Поняття та ознаки земельної ділянки як об’єкта оренди. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2014. № 29. Т. 1. С. 129-132.
28. Пейчев К.П. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України / К.П. Пейчев. X.: Фактор, 2011. 472 с.
29. Цивільне право України: підручник: у 2 т. / В.І. Борисова (кер. авт. кол.), Л.М. Баранова, Т.І. Бєгова та ін.; за ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатссвої, В.Л. Яроцького. X.: Право. 2011. Т.2. 816 с.
30. Актуальні питання оренди земельних ділянок: видання підготовлено групою експертів Асоціації «Земельний союз України» в межах виконання спільного проекту Програми розвитку Організації Об’єднаних Націй (ПРООН) та Міністерства юстиції України «Юридичне забезпечення прав і можливостей бідних». К., 2012. 47 с. URL: <https://www.google.com.ua>
31. Постанова Верховного Суду України у справі 6-162ц13 від 19 лютого 2014 року. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/37520393>
32. Постанова Вищого господарського суду України у справі 908/3368/15 № 02 листопада 2016 року. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/62527402>
33. Качмар О., Бортман О. Земельні спори: огляд практики Верховного Суду. URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/zemelni-spori-oglyad-praktiki-verhovnogo-sudu.html>
34. Гнідан Р.М. Договір оренди земельної ділянки. Дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Руслан Миколайович Гнідан. Івано-Франківськ, 2018. 199 с.
35. Договір оренди земельної ділянки пов’язує між собою орендаря і власника, надаючи можливість їм на взаємовигідних умовах використовувати землю. URL: <https://www.google.com.ua>