дено мораторій на відчуження власних земельних ділянок для ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва громадянами та юридичними особами та земельних часток (паїв) громадянами до 1 січня 2005 р., у зв'язку з чим виникає потреба у врегулюванні права продажу земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, на яку за договором застави з банком накладається стягнення.

Для забезпечення широкої реалізації права іпотеки земельної ділянки необхідно якнайшвидше прийняти закони «Про іпотеку землі», «Про ринок земель», новий Цивільний кодекс, які повинні завершити створення нормативно-правової бази іпотеки землі в Україні.

А. К. Соколова, кандидат юридичних наук, доцент кафедри екологічного права Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого

Правові засади орендного землекористування

Аналіз екологічного законодавства свідчить про те, що в сучасних умовах договірна форма застосовується під час експлуатації майже всіх природних об'єктів. Таке положення слід визнати доцільним, тому що раніше існуюча система екологічного законодавства була зорієнтована в багатьох випадках на адміністративні, а не на економічні методи керівництва основними галузями господарства. Це повною мірою стосувалося і нормативних приписів, які регулювали договірні відносини, що виникали у сфері використання природних об'єктів. Між тим суттєво оновлене за останні роки екологічне законодавство України визначило та закріпило необхідність широкого впровадження у природокористування економічних методів.

Однією з правових форм впровадження таких методів є договір на користування природними ресурсами. Вона

© *Соколова А. К.*, 2002

найбільш повно забезпечує юридичну рівність сторін, задоволення їх інтересів, демократичність при визначенні взаємних прав та обов'язків тощо.

Зупинимося на розгляді одного з цих договорів — договорі оренди природних об'єктів. Передусім, необхідно підкреслити, що до останнього часу договір оренди природних об'єктів в екологічному законодавстві не передбачався, однак за умов переходу економіки країни до ринкових відносин така необхідність виникла та стала нагальною.

Чинне екологічне законодавство створює належну правову основу орендного природокористування. Вона передбачена відповідними статтями, передусім природоресурсовими кодексами України: Земельним (від 25 жовтня 2002 року) — ст. 93; Лісовим (від 21 січня 1994 року) — ст. 10 та інші; Водним (від 6 червня 1995 року з наступними змінами та доповненнями від 21 вересня 2000 року) — ст. 51; а також законами України «Про оренду землі» (від 6 жовтня 1998 року) та «Про мисливське господарство та полювання» (від 22 лютого 2000 р.) — статті 21, 22 та ін.

Договірні орендні відносини виникають тільки з приводу декількох з існуючих природних ресурсів. Це знайшло своє відображення у відповідних нормативних актах. Так, в оренду надаються: земельні ділянки; ділянки лісового фонду; водні об'єкти (їх частини); а також мисливські угіддя.

За договором оренди природних ресурсів сторонами виступають орендодавці і орендарі. Орендодавці — це або відповідні ради, в компетенцію яких входить надання природних ресурсів у користування, або інші власники природних ресурсів. Орендарями можуть бути громадяни України, підприємства, установи, організації, громадські об'єднання, релігійні установи, спільні підприємства, міжнародні об'єднання і установи за участю українських, іноземних юридичних осіб і громадян, а також іноземні держави, міжнародні установи, іноземні юридичні і фізичні особи, фізичні особи без громадянства.

Необхідно зазначити, що, на жаль, не завжди у нормативних актах, котрі є правовою основою орендного природокористування, чітко визначається коло осіб, які можуть виступати стороною в договорі оренди. Прикладом такого недосконало-

го правового врегулювання виступають положення Лісового та Водного кодексів України, а також Закону України «Про мисливське господарство та полювання». У них, як правило, чітко визначається лише одна з сторін договору — або орендодавець або орендар. Це, у свою чергу, призводить до застосування цих приписів на практиці з певними труднощами.

Відповідно до договору оренди природних ресурсів орендодавець надає орендарю природні ресурси (їх частини) у тимчасове користування на умовах оренди для задоволення потреб орендаря, а останній зобов'язується використовувати природні ресурси, що орендуються за цільовим призначенням з додержанням екологічних нормативів, своєчасно вносити орендну плату та виконувати інші умови договору.

Ціль договору оренди природних ресурсів залежить від конкретного виду природного ресурсу, що орендується. Терміни договору визначаються відповідними нормами законодавства, а в певних випадках і договором. Для кожного виду природокористування передбачаються відповідні цілі користування. І, як правило, природні ресурси надаються в оренду для усіх цілей, характерних для даного виду природокористування (землекористування, лісокористування). Але є і винятки, коли природні ресурси надаються в оренду лише для конкретних цілей використання. Так, водні об'єкти (їх частини) місцевого значення надаються в оренду тільки для риборозведення, виробництва сільськогосподарської продукції, промислової продукції, а також для лікувальних і оздоровчих цілей. Для інших цілей вказані природні об'єкти в оренду не надаються. Що ж стосується водних об'єктів загальнодержавного значення, то в законодавстві обмежень з приводу їх цільового використання не має.

У вказаних актах, за винятком Закону України «Про оренду землі», відсутні статті або розділи, присвячені правам та обов'язкам суб'єктів орендних договорів. І тому для визначення конкретного комплексу прав та обов'язків сторін по договору необхідно керуватися приписами, які в цілому присвячені правам та обов'язкам користувачів даними природними об'єктами.

У певних випадках при укладанні договору оренди передбачається проведення аукціону (конкурсу) (згідно зі ст. 15 За-

кону України «Про оренду землі») або здійснення інших юридичних фактів. У лісовому та водному законодавстві передбачається обов'язкове попереднє узгодження договору оренди. При оренді водних об'єктів (їх частин) узгодження проводиться з державними органами охорони навколишнього природного середовища та водного господарства; при оренді ділянок лісового фонду — з постійними лісокористувачами (спеціалізованими лісогосподарськими підприємствами, іншими підприємствами, в яких є спеціалізовані підрозділи та ін.).

Терміни, на які укладаються договори оренди природних ресурсів, різні і залежать перш за все від виду природного ресурсу, що орендується. У законодавстві встановлені терміни договорів оренди: землі — до 50 років; водних об'єктів — до 25 років; ділянок лісового фонду — до 25 років. Мисливські угіддя надаються в оренду на термін не менше 15 років. У свою чергу, оренда може бути довгостроковою або короткостроковою. Відповідно до законодавства орендарі (при оренді ділянок землі, лісового фонду, мисливських угідь) мають переважне право на поновлення договору оренди по закінченні терміну його дії. Конкретні ж терміни договору встановлюються самими сторонами, але в межах, встановлених законом.

Оренда передбачає платне користування у формі орендної плати. Її розмір за загальним правилом, встановлюється в договорі за згодою сторін. Але інколи мінімальні розміри орендної плати передбачаються в законодавстві. Так, згідно з Лісовим кодексом України розмір орендної плати встановлюється сторонами в договорі, але не нижче від встановлених такс на лісові ресурси (ст. 90). А Закон України «Про оренду землі» (ст. 19) передбачає, що орендна плата за земельні ділянки, які знаходяться у державній або комунальній власності, не може бути менше за розмір земельного податку. Розмір такс на лісовий ресурс і земельний податок встановлюються відповідними нормативними актами.

У земельному законодавстві (ст. 9 Закону України «Про оренду») передбачається можливість орендаря передати земельну ділянку, що орендується, в суборенду, яка оформлюється відповідним договором. Щодо інших природних ресурсів, то їх суборенда не передбачається.

Договір оренди може бути припинено у зв'язку із: закінченням строку дії, на який було укладено договір, вилученням природного ресурсу у встановленому порядку, розірванням договору та ін.

За невиконання або неналежне виконання договору оренди сторони несуть відповідальність у встановленому законом порядку.

Закріплення в поновленому екологічному законодавстві використання природних ресурсів на умовах оренди слід визнати позитивним фактором. Але як було зазначено вище, необхідно розширити коло природних об'єктів, з приводу користування яких можливе укладання договорів, у тому числі оренди. На нашу думку, це може стосуватися, наприклад, і об'єктів рослинного світу. На жаль, основний нормативний акт Закон України від 9 квітня 1999 року «Про рослинний світ», який визначає правові засади користування цими об'єктами, цьому питанню не приділив належної уваги. Хоча стосовно орендного використання лісів — як частини рослинного світу — правові приписи мають місце. Тому необхідно в названому законі, який регулює відносини по використанню не тільки лісової, але і інших видів рослинності, закріпити договірну, зокрема орендну, форму користування. Використання договорів оренди стимулює сторони договору до ефективного та раціонального використання природних ресурсів, сприяє більш стійкому правовому статусу природокористувачів.

Серед орендних договорів — єдиному з них — договору оренди землі присвячено окремий спеціальний закон. Також слід зазначити, що і прийнятий новий Земельний кодекс України визнає цей вид договору провідним серед договорів на користування землею.

Договір оренди має певні особливості. Однією з головних особливостей договору оренди у сфері земельних відносин є наявність особливого об'єкту оренди. Так, Закон України «Про оренду землі» встановлює, що до об'єктів оренди належать: по-перше, земельні ділянки, які знаходяться у власності громадян і юридичних осіб України, територіальних громад, сіл, селищ, міст (комунальної власності), держави; по-друге, земельні ділянки з насадженнями, спорудами, водоймами, які

розташовані на них; по-третє, земельні участки (паї). Відповідно до цього закону при передачі в оренду земельних ділянок громадянами, які мають право на земельну частку (пай) у недержавну сільськогосподарському підприємстві, їх місцеположення визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування відповідно до спеціальних землевпорядкувальних проектів, затверджених належним чином.

Іншими словами, до об'єктів оренди, крім земельних ділянок, віднесено також і такий особливий об'єкт, як земельна частка (пай). Земельна частка (пай) визначається такими ознаками — розміром, який визначається в умовних кадастрових гектарах, певною вартістю та тим, що вона засвідчується сертифікатом на право на земельну частку (пай), яка розміщена в межах земельної ділянки, виділеної в натурі єдиним масивом. Таким чином, земельна частка (пай) — це не встановлений на місцевості та не визначений за розміром об'єкт. А законодавство визначає, що суттєвими умовами договору оренди землі є саме розмір та місце розташування об'єкту. Тому слід надати перевагу оренді не земельних часток (паїв), а земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості).

Як бачимо з наведених прикладів, у науці іде активний пошук та аналіз форм використання земельних та інших природних ресурсів. Це слід визнати позитивним явищем, бо воно має як практичне, так і теоретичне значення.

П. Ф. Кулинич, кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник Інституту держави і права НАН України

Новий Земельний кодекс України та перспективи розвитку фермерських господарств

25 жовтня 2001 р. Верховна Рада України прийняла Земельний кодекс України[1]. Тим самим був закладений один з наріжних каменів у фундамент правової системи, покликаної забезпечити регулювання суспільних відносин в умовах функціонування в Україні ринкової економіки. Щойно прийнятий Земельний кодекс разом з Конституцією України, прийнятою 28 червня 1996 р., та новим Цивільним кодексом України, прийняття якого очікується найближчим часом, складуть тріаду законодавчих актів, які поділять новітню історію України на два припципово різні етапи: етап переходу від командно-адміністративної до ринкової економіки та етап формування зрілої, соціально орієнтованої ринкової економіки.

Чим обумовлене значення Земельного кодексу як доленосного закону, який має не тільки правове, а й політичне та соціально-економічне значення? По-перше, Кодесом закріплені та деталізовані дві, притаманні ринковій економіці, фор-

© *Кулинич П. Ф.*, 2002

[1] Офіційний вісник України. – 2001. – № 46. – Ст. 2038.