

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Лисенко Дар'я Сергіївна

*студентка юридичного факультету
Харківського національного університету
ім. В.Н. Каразіна
e-mail: d_markevich@mail.ru*

Ключові слова: оренда, земельна ділянка, органи державної і комунальної власності, право користування, укладання, договору оренди земельної ділянки.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. У статті 13 Конституції України визначено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами

права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією.

Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Стаття 93 Земельного кодексу визначає право оренди земельної ділянки, як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Цивільний Кодекс дає визначення договору найму (оренди) у статті 759 таким чином: за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

З положень статей 13, 14, 140, 142, 143 Конституції України, статей 11, 16, 167, 169, 374 ЦК України, статей 2, 8, 133 Господарського кодексу України, статей 80, 84, 123, 124, 127, 128 ЗК України випливає, що органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у правовідносинах щодо розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності, а саме надання земельних ділянок громадянам та юридичним особам у власність або у користування, відчуження земельних ділянок державної або комунальної власності, укладення, зміна, розірвання договорів купівлі-продажу, ренти, оренди земельної ділянки, про встановлення сервітуту, суперфіцію, емфітевзису та інших договорів щодо земельних ділянок, в тому числі прийняття державними органами та органами місцевого самоврядування відповідних рішень - діють як органи, через які держава або територіальна громада реалізують повноваження власника земельних ділянок.

Громадяни та юридичні особи у визначеному законом порядку набувають прав власності та користування земельними ділянками відповідно до їх цільового призначення для ведення господарської діяльності або задоволення особистих потреб. Відносини щодо набуття та реалізації громадянами, юридичними особами прав на земельні ділянки та цивільного обороту земельних ділянок ґрунтуються на засадах рівності сторін і є цивільно-правовими. Відповідно до статті 377 ЦК та статті 120 ЗК до особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій розташоване відповідне нерухоме майно, без зміни її цільового призначення, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Проблематика вищевказаних відносин є дуже актуальною та нагальною, оскільки фактично автоматичного переходу права користування земельною ділянкою при набутті права власності на житловий будинок, будівлю чи споруду не відбувається, і особа довгий час до моменту оформлення даного права, що є дуже громіздкою процедурою – знаходиться в скрутному становищі. З іншого боку «старий користувач» зобов'язаний сплачувати орендні платежі на старих засадах, у разі не здійснення даних дій – наступає юридична відповідальність. Відповідно до статті 15 Цивільного кодексу України, кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання, а також свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства. За приписами вказаної норми, до суду вправі звернутися кожна особа, яка вважає, що її право чи охоронюваний законом інтерес порушено чи оспорюється. Тобто, в контексті цієї норми має значення лише суб'єктивне уявлення особи про те, що її право чи законний інтерес потребує захисту. Водночас, порушення права чи законного інтересу або спір щодо них повинні існувати на момент звернення до суду.

Таким чином, старий «користувач» земельною ділянкою звертається до суду за захистом своїх прав, і стикається з проблемою, а саме яке його право було порушене? – право

власності, право користування? – ні. Фактично дані права порушуються у нового користувача, але оскільки у нього не має необхідності сплачувати орендні платежі, то не має і потреби звернення до суду. Добре, намагаємося знайти правильний спосіб захисту прав, наприклад, припинити дію договору з моменту продажу будівлі, споруди, нежитлового приміщення і тут стикаємося з наступною проблемою, що ні Земельний, ні Господарський, ні Цивільний кодекси не знають такого способу порушених прав.

І виникає грандіозна прогалина, яка потребує нагального вирішення, такими шляхами:

- внесення в статтю 152 Земельного кодексу, такий спосіб захисту, як визнання правовідношення припиненим з фактичного моменту визначеним чинним законодавством – а саме : з моменту набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, у зв'язку з чим відбувається перехід права власності або права користування земельною ділянкою, на якій розташоване відповідне нерухоме майно;
- визначити обов'язок особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, і до якої перейшло право власності або право користування земельною ділянкою, на якій розташоване відповідне нерухоме майно – сплачувати плату за землю в обсязі попереднього землевласника.

Науковий керівник: старший викладач кафедри цивільно-правових дисциплін ХНУ ім. В. Н. Каразіна Зінченко В. В.