

ОКРЕМІ ПИТАННЯ ЩОДО ОРЕНДНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Клименко Ю., студентка гр. Ю-64

Земельні й сільськогосподарські відносини посідають особливе місце в історії нашої держави. Земля завжди мала для українського народу величезне економічне, соціальне і політичне значення. Наші пращури здавна займалися землеробством, котре переважало над усіма іншими видами сільськогосподарської діяльності. Специфіка земельних відносин визначається тим, що земля займає домінуюче положення серед природних компонентів. Щоб переконатися у цьому, уявімо лише природу без землі або принаймні річку без берегів.

Земельне право синтезує у собі як публічний аспект – ставлення до землі як до національного багатства народу України, об'єкта охорони, так і приватноправові засади щодо реалізації прав громадян та юридичних осіб на землю, створення ринку землі, перерозподілу земель.

Згідно ст. 93 Земельного кодексу України право орендної земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України.

На погляд М. В. Шульги, специфічним різновидом права землекористування і однією з важливих правових форм використання землі в сучасних умовах є її оренда.

Використання землі на умовах оренди за своїми ознаками схоже з тимчасовим користуванням. Як і тимчасове землекористування, оренда землі характеризується тимчасовим характером використання, договірною підставою виникнення і платністю використання землі. Але є і певні відмінності. Використання землі на умовах оренди здійснює більш широке коло суб'єктів-орендарів. Орендарями земельних ділянок можуть бути не лише фізичні або юридичні особи, але й районні, обласні державні адміністрації, органи місцевого самоврядування. Щодо оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення сільськогосподарського виробництва, то суб'єктний склад орендарів є дещо специфічним. Орендарями цих ділянок для зазначених цілей можуть бути лише юридичні особи, які мають необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві.

Специфічні особливості оренди землі обумовлені об'єктивним складом відносин, пов'язаних з орендою землі. Об'єктами оренди виступають земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та

юридичних осіб, територіальних громад сіл, селищ, держави. Об'єктами оренди можуть бути земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, що розташовані на них, якщо це передбачено договором оренди.

За користування землею на умовах оренди орендар вносить орендодавцеві орендну плату в розмірі, формах і строки, які встановлюються за угодою сторін у договорі оренди. Орендна плата може встановлюватися в грошовій і натуральній формах.

Відповідно до законодавства України земля може надаватися в оренду на підставі укладеного в письмовій формі договору.

Нажаль, сьогодні є проблемним питання щодо використання земель переданих їх власниками орендарями. Так, не всі орендарі земельних ділянок дбають про підвищення родючості ґрунтів, бо перед ними стоїть завдання як найшвидше окупити витрати на закупівлю техніки, насіння, паливно-мастильних матеріалів тощо.

Деякі орендарі взявши значну кількість земельних ділянок в оренду для вирощування сільськогосподарської продукції, у зв'язку зі зношенням техніки, відсутністю коштів на запчастини, паливно-мастильні матеріали, мінеральні добрива тощо, примушують власників земельних ділянок (орендодавців) писати заяви про розірвання договорів оренди.

Проаналізувавши стан орендних відносин, ми вважаємо необхідним в установленому порядку запровадити штраф орендарю за втрачену родючість земельної ділянки. Нарахування коштів повинно здійснюватися після проведення агрохімічних обстежень не лише, приміром, як через 5 років, а також при зміні власника земельної ділянки або орендаря.

Сьогодні важливим є також розроблення механізму компенсації орендарю за набуту родючість ґрунту. Власник землі або інший орендар повинні купити набутий приріст родючості, який є власністю орендаря, який вклав кошти та працю в поліпшення якості ґрунту. Розмір компенсації повинен окупити витрати орендаря на підвищення родючості землі.

Безперечно, суть економіко-правового механізму полягає в тому, щоб кожний власник, природокористувач (громадянин чи юридична особа) був поставлений в такі економічні умови господарювання, щоб економія на підвищення родючості ґрунтів була не тільки не вигідна йому, але і була господарсько доцільною.

Доцільним було б здійснювати проведення агрохімічних обстежень на наявність у ґрунті як корисних так і шкідливих речовин не менше як раз на п'ять років, особливо при одержанні землі у власність чи користування або зміні власника чи користувача земельних ділянок. Доцільно було б встановити не короткострокову, а довгострокову оренду земельних ділянок.

Наук. кер. - Горевий В.І., доцент кафедри права