



УДК 347. 4

## ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Руслан ГНИДАН,

аспирант Научно-исследовательского юридического института  
Прикарпатского национального университета имени Василия Стефаника

### Аннотация

В статье анализируются основания приобретения права аренды земли. Проводится различие между основаниями приобретения права аренды земли и основаниями заключения договора аренды земли. Уделяется особое внимание государственной регистрации права аренды земли с одновременной удаленностью его от государственной регистрации договора аренды земли, акцентируется внимание на несогласованности некоторых положений Закона Украины «Об аренде земли». Анализируются особенности договора аренды земли.

**Ключевые слова:** договор аренды земельного участка, право аренды земли, государственная регистрация права аренды земли, договор субаренды земли.

### CONCLUSION OF THE CONTRACT OF LAND LEASE

R. GNIDAN,

Posgraduate Student of the Educational Scientific Law Institute  
of Vasyl Stefanyk Precarpathian National University

### Summary

In the article the contract of land lease is analyzed. Distinction between the grounds for buying of the right of land lease and the grounds for the conclusion of the contract of land lease is carried out. Special attention is paid to the state registration of the right of land lease. The difference from the state registration of the contract of land lease is shown. Inconsistency of some provisions of the Law of Ukraine "On land lease" is described. Features of the contract of land sublease are analyzed.

**Key words:** contract of land lease, right on land lease, state registration of the right of land lease, contract of land sublease.

**Постановка проблемы.** Земельная реформа обусловила бурное развитие арендных отношений. Возникает вопрос надлежащего правового регулирования, адекватного существующему положению вещей в экономике Украины. Несмотря на наличие правовой основы в сфере аренды земли, нельзя утверждать, что сложный процесс становления законодательства по договору аренды земли завершена. Экономические реалии требуют соответствующего правового реагирования. В значительной степени это касается земель сельскохозяйственного назначения, поскольку аренда земель в сельском хозяйстве является доминирующим видом землепользования.

**Актуальность темы исследования.** Исследование проблемных аспектов заключения договора найма (аренды) земли имеет важное практическое и теоретическое значение в связи со значительной распространенностью отношений, связанных с наймом, а также несовершенным правовым регулированием заключения договорных отношений. Действующее законодательство, которым урегулированы упо-

мянутые правоотношения, содержит определенные противоречия и вызывает потребность в детальном исследовании заключения договора найма (аренды) как самостоятельной стадии динамики договорных правоотношений.

**Состояние исследования.** Упомянутой проблеме уделяли в своих трудах внимание ряд ученых, среди которых стоит отметить В.О. Глозову, К.О. Дремлюгу, П.Ф. Кулиничу, А.М. Мирошниченку, А.И. Рипенку и др. Вместе с тем немало важных аспектов заключения договора аренды земли как самостоятельной стадии договора аренды остались вне их внимания.

**Цель и задачи.** Предметом исследования является порядок заключения договора аренды земли по законодательству Украины.

**Изложение основного материала.** Порядок передачи земельных участков в аренду частично урегулирован ст. 124 ЗК Украины. Ч. 2 ст. 93 ЗК Украины определяет круг лиц, которым земельные участки могут передаваться в аренду. Отдельные положения о порядке приобретения права аренды земельных участков указанными субъектами установлены

нормами главы 19 раздела IV ЗК Украины (ст. ст. 116, 118, 120, 122-126).

Действующее законодательство предусматривает ряд случаев обязательного получения (перехода) права аренды земельного участка, которые требуют заключения соответствующего договора аренды. В частности, к наследникам жилого дома, других зданий и сооружений переходит право пользования земельным участком, на котором они размещены (ч. 2 ст. 1225 ГК Украины).

Согласно ч. 1 ст. 796 ГК Украины одновременно с правом найма здания или другого капитального сооружения (его отдельной части) нанимателю предоставляется право пользования земельным участком, на котором оно расположено, а также право пользования земельным участком, прилегающим к зданию или сооружению, в размере, необходимом для цели найма.

Договор аренды земельного участка, как правило, также заключается при заключении концессионных договоров. В этом случае никаких дополнительных процедур по заключению договора аренды земельного участка не пред-



усмотрено. Согласно ч. 3 ст. 9 Закона Украины «О концессиях» в случае если для осуществления концессионной деятельности является потребность в земельном участке, договор аренды такого участка заключается в соответствии с законодательством [1]. Это значит, что данный закон содержит отсылочную норму к Закону Украины «Об аренде земли».

Таким образом, законодательством основания приобретения права аренды земли закреплены в разрозненных нормативно-правовых актах. По мнению К.О. Дремлюги, устранение недостатков законодательного регулирования аренды земель возможно при условии дополнения ЗК Украины отдельной главой, посвященной регулированию земельно-арендных отношений. Кроме того, существенного дополнения сегодня требует глава 19 ЗК Украины в части исчерпывающего определения оснований, условий и порядка приобретения права аренды земельного участка различными субъектами [2, с. 53]. На основе их анализа К.О. Дремлюга выделяет следующие основания приобретения права аренды земли: 1) приобретение права аренды земельного участка по решению органа государственной власти или органа местного самоуправления; 2) приобретение права аренды земельного участка на основании гражданско-правовых договоров (в т.ч. из земель государственной и коммунальной собственности на конкурентных началах); 3) наследование права аренды земельного участка; 4) приобретение права аренды земельного участка для осуществления концессионной деятельности; 5) приобретение права аренды земельного участка по приобретательной давности; 6) приобретение права аренды земельного участка при переходе права собственности на жилой дом, здание, сооружение [2, с. 144].

Вынуждены не согласиться с выводами упомянутого ученого. Приобретение права аренды земельного участка по решению органа государственной власти или органа местного самоуправления также опосредуется через заключение гражданско-правового договора. Поэтому такая классификация автора представляется несколько некорректной. Кроме того, для приобретения права аренды земельного участка для осуществления концес-

сионной деятельности и при переходе права собственности на жилой дом, здание, сооружение также необходимо заключение договора аренды. Что касается приобретения права аренды на основании наследования, то в этом случае наиболее распространенным способом приобретения соответствующего права является замена стороны в договоре аренды заключенного арендодателем. Кроме того, на сегодняшний день возможно приобретение права аренды вследствие отчуждения права аренды арендатором.

Поэтому считаем, что основаниями для приобретения права аренды на земельный участок являются: 1) заключение договора аренды земельного участка; 2) заключение договора купли-продажи права аренды земельного участка.

В свою очередь, основаниями для заключения договора аренды земельного участка являются: 1) согласие арендодателя и лица, которое по закону вправе приобретать право аренды на такой земельный участок (ч. 1 ст. 16 Закона); 2) решение органа исполнительной власти или органа местного самоуправления о передаче участка в аренду (ч. 2 ст. 16 Закона); 3) переход права собственности на жилой дом, здание, сооружение (ч. 3 ст. 7 Закона); 4) наследование права аренды (ч. 3 ст. 16 Закона); 5) приобретение права аренды земельного участка для осуществления концессионной деятельности (ч. 6 ст. 3 Закона); 6) осуждение физического лица-арендатора к лишению свободы или ограничение его дееспособности по решению суда (ч. 2 ст. 7 Закона).

Процедура заключения договора аренды земельного участка имеет свою специфику в зависимости от формы собственности на земельный участок, а также от основания приобретения права на заключение договора аренды земли.

Определенные особенности имеет порядок заключения договора аренды земельного участка из состава земель государственной или коммунальной собственности. В соответствии со ст. 124 ЗК и ст. 16 Закона Украины «Об аренде земли» такой порядок имеет следующие этапы:

1) обращение заинтересованного лица с заявлением (ходатайством) о предоставлении в аренду земельного участка в соответствующий орган исполнительной власти или орган местного самоуправления;

2) рассмотрение заявления (ходатайства) в порядке, предусмотренном ЗК Украины;

3) принятие решения органом исполнительной власти или местного самоуправления о передаче земельного участка в аренду или об отказе в такой передаче;

4) заключение договора аренды земельного участка, в котором обусловливаются существенные и иные условия аренды земли, его нотариальное удостоверение (по желанию одной из сторон) и государственная регистрация [3, с. 405].

Некоторые ученые, в частности М.В. Корытник, отмечают, что в Украине необходимо заимствовать для развития арендных отношений следующие тенденции, а именно: при заключении договоров аренды необходимо со стороны органов местного самоуправления вносить пункты государственного воздействия (независимо от воли сторон) в договоры аренды и положение об обязательном рациональном использовании сельскохозяйственных земель [4, с. 257]. По нашему мнению, расширение влияния органов местного самоуправления на гражданско-правовые отношения, складывающиеся между сторонами договора, представляется не совсем оправданным. Такое вмешательство является нецелесообразным, поскольку Закон и ЗК Украины и положения ряда нормативно-правовых актов в достаточной мере охраняют землю.

Независимо от основания заключения договора аренды земельного участка право аренды, которое приобретает арендатор, подлежит государственной регистрации. С точки зрения Е.А. Суханова, государственная регистрация является действенным способом обеспечения государственной (публичной) достоверности сведений о существовании или отсутствии сделок и прав [5, с. 474].

В контексте государственной регистрации аренды земли следует отличать государственную регистрацию договора аренды земли от государственной регистрации вещного права аренды земли. Как справедливо подчеркивает Н.В. Илькив, понятие «государственная регистрация земельных участков» и «государственная регистрация прав на земельный участок» имеют различную правовую основу [6, с. 81].

До 1 января 2013 правовое регулирование вступления договора аренды зем-



ли в силу осуществлялось Законом Украины «Об аренде земли». Договор аренды земли вступал в силу после его государственной регистрации (ст. 18 Закона).

Законом № 2469-VI от 08.07.2010 предусмотрено, что право аренды земельного участка возникает со дня государственной регистрации этого права в соответствии с законом, регулирующим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и их обременений. А потом статьи 18 и 20 Закона Украины «Об аренде земли» вообще будут исключены на основании Закона № 1878-VI от 11.02.2010 года.

С 01.01.2013 года были внесены изменения в законодательство в части новых регистрационных правил аренды земельных участков. Согласно п. 10 ст. 79-1 ЗК Украины, ст. 4 Закона Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их отягощений» от 01.07.2004 г. № 1952-IV [7] и Закона Украины «О государственном земельном кадастре» от 07.07.2011 г. № 3613-VI [8] государственная регистрация права аренды земельных участков осуществляется после государственной регистрации земельного участка, являющегося объектом аренды и проведения государственной регистрации права собственности на такой земельный участок.

12.02.2014 года вступил в силу Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений, утвержденный постановлением Кабинета Министров Украины от 17.10.2013 № 868 [9], который значительно упростил порядок государственной регистрации прав, в частности о государственной регистрации прав на земельные участки.

Необходимо отметить также изменения законодательства о регистрации производных прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения. В частности, 25.03.2015 года вступил в силу Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законы Украины относительно уточнения полномочий нотариусов и особенностей регистрации производных прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения» № 247-VIII от 05.03.2015 [10].

Согласно ч. 5 ст. 6 Закона право аренды земельного участка подлежит государственной регистрации в соответствии с законом. Ст. 125 ЗК Украины закрепляет, что право аренды земельно-

го участка возникает с момента государственной регистрации этих прав.

Следует отметить, что имеет свои особенности процедура регистрации права аренды на земельный участок, возникший в результате выделения в натуре земельных участков собственникам земельных долей (паев). По таким участкам с целью недопущения одновременного существования государственной регистрации нескольких прав аренды на один земельный участок, в соответствии с Письмом № 2951 / 05-15-13 от 06.08.2013 «О предотвращении случаев двойной регистрации прав аренды на земельный участок по разным правам приобретения» Государственная регистрационная служба Украины рекомендовала: «С целью недопущения одновременного существования государственной регистрации нескольких прав аренды на один земельный участок, в случае проведения государственной регистрации права аренды на земельный участок, сложившуюся в результате выделения в натуре (на местности) земельных участков собственникам земельных долей (паев), государственному регистратору следует запрашивать информацию о наличии или отсутствии зарегистрированных договоров у органов, осуществляющих такую регистрацию до 01.01.2013, в частности исполнительных комитетов сельского, поселкового, городского совета по местоположению земельной доли (пая)» (п. 2.2.) [11].

Таким образом, на сегодня государственная регистрация договора аренды земли не предусмотрена в связи с исключением ст. 18, 20 Закона Украины «Об аренде земли». Но при комплексном его анализе находим положения, в которых косвенно и в дальнейшем речь идет о государственной регистрации. Например, арендатор земельного участка обязан: 1) приступать к использованию земельного участка в сроки, установленные договором аренды земли, зарегистрированным в установленном законом порядке (п. 1 ч. 2 ст. 25 Закона). Как видим, по толкованию данной нормы следует, что обязанность арендатора возникает после государственной регистрации договора аренды земли, который на сегодняшний день уже отменен.

Поэтому логичнее было бы выложить выше упомянутое нормативное положение в следующей редакции: «Арендатор земельного участка обязан:

1) приступать к использованию земельного участка в сроки, установленные договором аренды земли, право аренды земли которого зарегистрировано в установленном законом порядке».

Также не были внесены соответствующие изменения в п. 4 ч. 2 ст. 25 Закона, в которой закрепляется и по сегодня обязанность в пятидневный срок после государственной регистрации договора аренды земельного участка государственной или коммунальной собственности предоставить копию договора соответствующему органу доходов и сборов.

Причем если в первом случае такая законодательная несогласованность не будет иметь на практике каких-либо существенных негативных последствий (поскольку арендодателю, как правило, прежде всего важно, чтобы другая сторона договора вовремя платила арендную плату), то во втором случае невыполнения этой обязанности может повлечь привлечения арендатора к юридической ответственности со стороны государства.

Поэтому п. 4 ч. 2 ст. 25 Закона также следует привести в соответствие с действующим законодательством и выложить его в следующей редакции: «Арендатор земельного участка обязан: ... 4) в пятидневный срок после государственной регистрации права аренды земельного участка государственной или коммунальной собственности предоставить копию договора соответствующему органу доходов и сборов.

Неопределенным остается, какая из двух сторон должна представить договор аренды на государственную регистрацию – арендатор или арендодатель. Это означает, что представить договор на государственную регистрацию может любая из сторон по соглашению между ними.

Определенные особенности имеет заключения договора субаренды земельного участка. Согласно ч. 1 ст. 774 ГК Украины передача нанимателем вещи в пользование другому лицу (поднаем) возможна только с согласия наймодателя, если иное не установлено договором или законом. Таким образом, норма устанавливает необходимость получения согласия арендодателя на заключение субаренды.

Несколько иной подход к возможности заключения договора субаренды



изложен в ч. 1 ст. 8 Закона Украины «Об аренде земли»: разрешено передавать арендованный земельный участок или его часть в субаренду, если в течение одного месяца арендодатель не направит письменного уведомления о своем согласии или возражения. Как видим, формулировки положений, регулирующих одни и те же по сути правоотношения, отличаются. В ГК Украины закреплено право арендодателя согласовать или не согласовать субаренду земельного участка. А в Законе закреплена обязанность арендодателя направить письменное уведомление о своем согласии или возражении. В случае если он этого не сделает, у арендатора возникает право передать земельный участок в субаренду без согласия ее владельца.

По мнению И.Р. Калаура, указанная норма имела бы право на существование (норма Закона Украины «Об аренде земли» – прим. автора), если бы в ст. 774 ГК Украины передача вещи в пользование другому лицу была обусловлена отсутствием возражений со стороны наймодателя [12, с. 96]. Вынуждены не согласиться с позицией автора. Формулировка ч. 1 ст. 774 ГК Украины имеет диспозитивный характер. Оно применяется тогда, когда законом или договором не предусмотрено иное. Но Закон Украины «Об аренде земли» и является тем специальным законом, которым закрепляются другие правила о порядке передачи земельного участка в субаренду. Поэтому нет места конфликту правовых норм.

Следует также акцентировать внимание на разном подходе законодателя о государственной регистрации договора аренды. Как известно, государственная регистрация договора аренды земельного участка отменена Законом Украины «О внесении изменений в Закон Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничений и другие законодательные акты Украины» от 11.02.2010 № 1878-VI.

Вместе с тем по договору субаренды такая государственная регистрация остается. Но правовая природа договора субаренды земельного участка не отличается от юридической природы договора аренды земельного участка за исключением того, что на месте арендодателя – арендатор по первоначальному договору аренды, а условия договора субаренды не должны противоречить основному

договору аренды. Кроме того, двойная регистрация (государственная регистрация договора аренды и государственная регистрация права аренды земли) может привести в будущем к спорам, связанным со вступлением в силу заключенного договора субаренды.

Поэтому предлагаем отменить правило об обязательной регистрации договора субаренды земли и исключить ч. 5 ст. 8 Закона Украины «Об аренде земли».

**Выводы.** Принимая во внимание вышеизложенный материал исследования, предлагаем внести следующие изменения в законодательство Украины:

1) пункт 4 части 2 статьи 25 Закона Украины «Об аренде земли» следует привести в соответствие с действующим законодательством и выложить его в следующей редакции: «Арендатор земельного участка обязан: ... 4) в пятидневный срок после государственной регистрации права аренды земельного участка государственной или коммунальной собственности предоставить копию договора соответствующему органу доходов и сборов;

2) исключить часть 5 статьи 8 из Закона Украины «Об аренде земли».

#### Список использованной литературы:

1. О концессиях : Закон Украины от 16.07.1999 № 997-XIV // Ведомости Верховной Рады Украины. – 1999. – № 41. – Ст. 372.

2. Дремлюга Е.А. Основания приобретения прав на землю гражданами Украины : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Е.А. Дремлюга ; Нац. ун-т биоресурсов и природопользования Украины. – М., 2010. – 211 с.

3. Гражданское право Украины. Особенная часть / под ред. А.В. Дзера, Н.С. Кузнецова, Г.А. Майданик. – М. : Одиссей, 2010. – 1176 с.

4. Коротник М.В. Сравнительный анализ земельных отношений в Украине со странами с развитой экономикой / М.В. Коротник, А.Н. Шип // Вестник Хмельницкого национального университета 2009, № 6 Т. 1. – С. 256.

5. Гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. – Т. 1. – М. : Издательство БЕК, 2002. – 521 с.

6. Ильків Н.В. Государственная регистрация в сфере земельных отношений / Н.В. Ильків // Публичное право. – 2012. – № 3(7). – С. 76–82.

7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничений : Закон Украины от 1 июля 2004 года № 1952-IV // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

8. О государственном земельном кадастре : Закон Украины № 3613-VI от 07.07.2011 // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2012. – № 8. – Ст. 61.

9. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений. Постановление Кабинета Министров Украины от 17 октября 2013 № 868 // Официальный вестник Украины. – 2013. – № 96. – Ст. 61.

10. О внесении изменений в некоторые законы Украины относительно уточнения полномочий нотариусов и особенностей регистрации производных прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения: Закон Украины № 247-VIII от 05.03.2015. – Российская юстиция. – 2015. – № 21. – Ст. 141.

11. О предотвращении случаев двойной регистрации прав аренды на земельный участок по разным правам приобретателями : Письмо Государственной регистрационной службы Украины от 06.08.2013 № 2951 / 05-15-13 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon2.rada.gov.ua/rada/show/v2951835-13>.

12. Калаур И.Р. Договорные обязательства о передаче имущества в пользование в гражданском праве Украины : диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право / И.Р. Калаур. – 466 с.

#### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

**Гнидан Руслан Николаевич** – аспирант Научно-исследовательского юридического института Прикарпатского национального университета имени Василия Стефаника

#### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

**Gnidan Ruslan Nikolayevich** – Postgraduate Student of the Educational Scientific Law Institute of Vasyl Stefanyk Precarpathian National University

[gnidan.ruslan@gmail.com](mailto:gnidan.ruslan@gmail.com)