

Зубенко Андрій

студент

Грабовецький Олександр

старший викладач

ВП НУБіП України «Ніжинський агротехнічний інститут»

м. Ніжин

ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ІСТОРИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ

Оренда земель в Україні має глибокі історичні корені. Вивчення розвитку земельних орендних відносин дає змогу виділити низку особливостей, які характеризують ці відносини. Простежимо, які етапи пройшли у своєму розвитку перетворення земельних орендних відносин з урахуванням таких основних тенденцій у розвитку правового регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення, як перехід від абсолютної заборони угод із землями до їх дозволу та зміни у суб'єктному складі цих угод. Погоджуючись із М.Д.Казанцевим, який вважає, що “особливість права землекористування полягає у тому, що одна й та ж форма землекористування виявляється у множинності суб'єктів і на землях різного цільового призначення” [1, с.89], визначальними для аналізу прийемо організаційні форми суб'єктів землекористування, які були домінуючими у той чи інший період державного розвитку на землях сільськогосподарського призначення. Після Жовтневої революції 1917р. настав період, який характеризувався негативним ставленням до оренди земель. У Декреті про землю [2, ст.3], прийнятому II Всеросійським з'їздом Рад у 1917р., є запис про те, що земля не може бути здана в оренду (п.1 Селянського наказу про землю, який є частиною Декрету). Йшлося про заборону застосування найманої праці в землеробстві та про те, щоб оренда перестала бути знаряддям експлуатації людини людиною, джерелом нетрудових доходів. Цей Декрет був запроваджений в УРСР Постановою Першого Всеукраїнського з'їзду Рад (11-12 грудня 1917р.) і проголошений основним земельним законом на Україні. На цьому етапі основними землекористувачами виступали одноосібні селянські господарства.

Вперше про дозвіл земельної оренди в Радянській країні йшлося в резолюції IX Всеросійського з'їзду Рад від 26.12.1921р. “Про відбудову і розвиток сільського господарства” [3, с.158]. Страхітливий голод в Україні 1921 року змінив ставлення до оренди земель. На Україні земельна оренда і наймана праця були дозволені Декретом ВУЦВК і РНК УРСР “Про надання незаможним селянським господарствам права тимчасової переуступки користування своєю надільною землею” 1922р. [4, ст.282]. За цим Декретом, оренда землі була дозволена лише трудовим господарствам, тимчасово ослабленим внаслідок стихійного лиха, за браком робочих рук (внаслідок смерті працездатного члена сім'ї, призову у зв'язку з мобілізацією, переселення та ін.), реманенту і худоби (тобто чітко визначалось коло орендодавців). Декрет встановлював строк оренди земель – на термін не більше однієї сівозміни, а в разі відсутності такої – не більше ніж на три роки. Декрет зобов'язував орендаря по-господарськи використовувати землю, не допускати хижацького виснаження орендованої земельної ділянки.

Міжнародна науково-практична конференція «Виклики соціально-орієнтованої економіки в євроінтеграційних умовах»

Однак практика перших років показала, що короткотермінова оренда призводила до погіршення стану ґрунтів [5, с.38]. Цей період характеризується переходом до суспільного обробітку землі. Вже у Декреті “Про соціалізацію землі” 1918р. ставилось завдання розвитку колективних господарств (ст.11). У розділі II Декрету, під назвою “Хто має право користуватися землями” зазначалось, що “для зайняття сільським господарством земля надається сільськогосподарським товариствам”, під якими розуміли сільськогосподарські комуні, артїлі і товариства по спільній обробці землі.

22 травня 1922р. ВУЦВК прийняв “Основний закон про трудове землекористування” [6, ст.141], до якого увійшли провідні положення Декрету “Про надання незаможним селянським господарствам права тимчасової переуступки користування своєю надільною землею”. Відповідно до нього, дозволяли здавати в оренду всієї надільної землі чи її частини тим господарствам, які через певні обставини не могли її обробляти самостійно і, навпаки, здавали в оренду землю ті селяни, які не мали змоги чи не хотіли працювати з повною віддачею. Статті цього Закону майже без змін увійшли до Земельного кодексу УРСР 1922р. [4, ст.750], який став узагальнюючим актом розвитку земельного законодавства цього періоду.

Земельний Кодекс УРСР 1922р. містив спеціальний розділ “Про трудову оренду землі”. Згідно із ст.21 Земельного Кодексу, допускалась передача трудовим господарствам селян всієї чи частини землі в оренду за грошову плату або за іншу винагороду. Оренду дозволяли на строк до 12 років, оформляли відповідним договором, який в обов’язковому порядку підлягав реєстрації у місцевій сільській Раді. Цим Кодексом регламентувалися лише відносини, що виникали при оренді земель трудового користування. До земель трудового користування належали всі землі, які були у користуванні сільського населення до революції, а також ті землі, які перебували в їхньому фактичному користуванні після революції і закріплені за ними постановами земорганів чи з’їздів Рад. Отже, перший Земельний Кодекс УРСР досить чітко регламентував земельні орендні відносини і тісно пов’язував їх з трудовими, що окрім іншого, характеризує ці відносини як земельно-трудові. Характерною рисою цього етапу є і те, що порушувалася традиційна юридична конструкція: орендодавець – власник земельної ділянки.

4 червня 1937р. була прийнята постанова ЦВК і РНК СРСР “Про заборону здачі в оренду земель сільськогосподарського призначення” [7, ст.150]. Згідно з п.3 цієї постанови, заборонялось державним підприємствам і установам, яким надані землі для спеціальних потреб, здавати невикористовувані землі в оренду для сільськогосподарських потреб. Передача цих земель для сільськогосподарського використання могла бути проведена лише безоплатно.

Напря́м 2 «Впровадження інновацій в економіку й управління»

З того часу і до прийняття Закону СРСР “Про кооперацію” 1988р. [8, ст.255] та Указу Президії Верховної Ради СРСР “Про оренду і орендні відносини в СРСР” 1989 р. [5, ст.244], які запровадили два види оренди: внутрішньогосподарську та міжгосподарську, законодавство відносило оренду земель до числа заборонених угод. Цими актами допускалося створення “за бажанням громадян на умовах колективного чи сімейного підряду як головної форми внутрішньогосподарських виробничо-економічних відносин, а також оренди земельних ділянок і основних фондів госпрозрахункових колективів, доходи яких формуються залежно від кінцевих результатів їх господарювання” (ст.36 Закону “Про кооперацію”), та надавалося колгоспам чи іншим сільськогосподарським кооперативам право за рішенням загальних зборів передавати на тривалі строки земельні угіддя на умовах орендного підряду членам кооперативу чи організації споживчої кооперації по договору.

У розвиток положень цих актів були прийняті Основи законодавства Союзу РСР та союзних республік про оренду 1989 р. [9]. Зміни, які відбулися в галузі землекористування, зумовили потребу внесення серйозних змін у чинне земельне законодавство. Основи законодавства про землю 1990р. закріпили різноманітність форм землекористування, в тому числі оренду землі. Стаття 7 Основ – “Оренда землі” – закріпила положення про те, що “у тимчасове користування на умовах оренди земля надається громадянам СРСР, колгоспам, радгоспам і іншим державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям, спільним підприємствам, міжнародним об’єднанням і організаціям за участю радянських і іноземних юридичних осіб, а також іноземним державам, міжнародним організаціям, іноземним юридичним особам і громадянам” []. Це було значним кроком на шляху відродження земельних орендних відносин, які могли бути як індивідуальними, так і колективними.

Хоч Основи закріпили і певні обмеження щодо індивідуального землекористування, визначаючи у ст.21 цілі, для яких можуть надаватися земельні ділянки у користування (зокрема, для городництва, сінокосіння і випасання худоби). З 1991 року відносини оренди земель в Україні регулюються ст.8 Земельного Кодексу України, яка містить лише вихідні засади оренди земель (визначає коло орендодавців, орендарів і строки оренди).

Якісно новий важливий етап у розвитку орендних земельних відносин розпочав прийнятий 6.10.1998 р. Закон України “Про оренду землі” [9], який встановлює розгорнуте законодавче поле у сфері набуття, реалізації та припинення права на оренду земельних ділянок. Він запровадив низку позитивних новел: про оренду земельних часток (паїв), форми орендної плати, умови суборенди земельних ділянок тощо. Зазначений Закон має кодифікаційний рівень і згодом повинен стати правовою матерією нового Земельного Кодексу України. Разом з тим цей Закон має і деякі недоліки, зокрема у частині визначення кола осіб, які можуть бути орендодавцями земель, що перебувають у державній власності.

**Міжнародна науково-практична конференція
«Виклики соціально-орієнтованої економіки в євроінтеграційних умовах»**

Отже, у різні періоди земельні орендні відносини по-різному регламентувалися у законодавстві. Відродження їхнього повноцінного змісту в умовах переходу України до ринкової аграрної економіки має винятково важливе практичне значення. Тому актуальним є введення їх до змісту нового Земельного Кодексу України та встановлення простого механізму їх реалізації селянами.

Враховуючи історико-правові передумови існування оренди земель в Україні, можна стверджувати, що законодавче визнання оренди земель є об'єктивним процесом переходу не тільки до ринку, але й до цивілізованих правових аграрних відносин в Україні.

Список використаної літератури.

1. Калініченко В.В. Селянське господарство України у доколгоспний період (1921-1929). – Харків: Основа, 1991. -394 С.
2. Казанцев Н.Д. Законодательные основы земельного строя в СССР. – М.: Юрид. літ., 1971.- 258 С.
3. Лащенко Р. М. Лекції з історії українського права / Р. М. Лащенко. - К. : Україна, 1998. - 254 с.
4. Полонська-Василенко Н. Історія України : У 2 т. / Н.Полонська-Василенко - К. : Либідь, 1993. - Т.1.До середини XVII ст. - К.: Либідь, 1993.
5. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин в сільському господарстві /А.Є. Данкевич // Економіка АПК. - 2004. - № 5. - С. 43-46.
6. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А. Є. Данкевич // Економіка АПК. -2007. - № 3. - С. 138-144.
7. Аграрна реформа в Україні / П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін / за ред. П.І. Гайдуцького. - К. : Вид-во ННЦІАЕ, 2005. - 232 с.
8. Семеряк Ю. А., Москва М. Г.: Науковий вісник НЛТУ України 2010 р., № 20.13, с. 247-253
9. Земельний кодекс Української РСР : Закон України від 08.07.1970 р. № 2874-Ш // Відомості Верховної Ради УРСР. - 1970. - № 29. - Ст. 205 (втратив чинність 01 01.1992 р.).
10. Про плату за землю: Закон України від 03.07.1992 р. № 2535-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. - 1992. - № 38. - Ст. 560 (втратив чинність 01 01.2011 р.).
11. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-ІІІ// Відомості Верховної Ради України. - 2002. - № 3-4. - Ст. 27.
12. Берлач А. Організаційно-правові проблеми становлення орендних відносин в Україні: історія і сучасність / А. Берлач // Право України. - 1999. - №2. - С. 15-18.
13. Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. – 1989. – №36.