DOI: 10.36695/2219-5521.4.2020.59

УДК 349.41

Д.В. БУСУЙОК

*Діана Вікторівна Бусуйок, доктор юридичних наук, доцент Інституту права Київського національного університету Тараса Шевченка**

ORCID: 0000-0001-9701-9135

МЕДІАЦІЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ) У ВИПАДКУ ЇЇ ВИДІЛЕННЯ В НАТУРІ НА МІСЦЕВОСТІ

Правове регулювання обороту земельних ділянок вимагає їх індивідуалізації. Відтак у практичній діяльності відбувається виділення земельних часток (паїв) в натурі на місцевості. У зв'язку з цим досі постає питання про те, що відбувається з договором оренди землі у випадку виділення земельної частки (паю). Він підлягає припиненню чи переукладенню?

Вважаємо, що такі спори доцільно вирішувати не лише у судовому, а й у позасудовому порядку, за допомогою медіації. Під час медіації потрібно не лише враховувати інтереси сторін земельного спору та їх потреби, а й спиратися на чинне законодавство щодо цього питання та практику вирішення таких спорів Верховним Судом. Постає потреба у визначенні законодавства щодо цього питання та можливих підходів до вирішення таких спорів у порядку медіації.

Визначальними у питанні запровадження земельної частки (паю) є два Укази Президента України – Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. № 666/94¹ та Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р. № 720/95².

Відповідно до Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р. № 666/94 було встановлено, що приватизація земель, які перебувають у користуванні сільськогосподарських підприємств і організацій, є невідкладним першочерговим заходом у здійсненні земельної реформи в Україні.

Передачу земель у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції проводити на добровільних засадах, виходячи з того, що земля повинна належати тим, хто її обробляє.

Було рекомендовано місцевим Радам народних депутатів за участю Державного комітету України по земельних ресурсах ужити заходів щодо прискорення передачі відповідно до земельного законодавства безплатно у колективну власність земель колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, трудові колективи яких виявили бажання одержати землю у власність.

Організаціям землеустрою – здійснювати у якомога коротші строки поділ земель, які передано в колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі (на місцевості).

Кожному члену підприємства, кооперативу, товариства видається сертифікат на право приватної власності на земельну частку (пай) із зазначенням у ньому розміру частки (паю) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі.

Було встановлено, що право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави.

Визначено також, що кожний член колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства має право безперешкодно вийти з нього та одержати безкоштовно у приватну власність свою частку землі (пай) у натурі (на місцевості), що засвідчується державним актом на право приватної власності на землю.

© Д.В. Бусуйок, 2020

* *Diana Busuiok, Dr. Hab. in Law, Associate Professor, Associate Professor of Taras Shevchenko National University of Kyiv*

Власники земельних ділянок можуть добровільно створювати на базі належних їм земельних ділянок спільні сільськогосподарські підприємства, асоціації, спілки, акціонерні товариства, інші кооперативні підприємства і організації, передавати ці ділянки у спадщину, дарувати, обмінювати, здавати під заставу, надавати в оренду і продавати громадянам України без зміни цільового призначення земельних ділянок.

Граничний розмір загальної площі земельної ділянки, що може бути у приватній власності громадянина, не повинен перевищувати норм, установлених Земельним кодексом України для селянських (фермерських) господарств.

Було встановлено, що роботи, пов'язані з реформуванням земельних відносин, є першочерговими і обов'язковими для науково-дослідних, проєктних та інших організацій незалежно від форм власності та відомчої належності.

З метою забезпечення реалізації передбачених у вищевикладеному Указі Президента невідкладних заходів щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р. № 720/95 установив, що паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Паювання земель радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств здійснюється після перетворення їх на колективні сільськогосподарські підприємства.

Паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Право на земельну частку (пай) мають члени колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю.

При паюванні вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) всіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними.

Вартість земельної частки (паю) для кожного підприємства, кооперативу, товариства визначається виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь, що обчислюється за методикою грошової оцінки земель, затвердженою Кабінетом Міністрів України, та кількості осіб, які мають право на земельну частку (пай).

Розміри земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах визначаються виходячи з вартості земельної частки (паю) та середньої грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь для даного підприємства, кооперативу, товариства.

Розміри земельної частки (паю) обчислюються комісіями, утвореними у підприємствах, кооперативах, товариствах з числа їх працівників. Рішення щодо затвердження обчислених цими комісіями розмірів земельної частки (паю) по кожному підприємству, кооперативу, товариству окремо приймається районною державною адміністрацією.

Видача громадянам сертифікатів на право на земельну частку (пай) єдиного в Україні зразка та їх реєстрація провадяться відповідною районною державною адміністрацією.

У разі виходу власника земельної частки (паю) з колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства за його заявою здійснюється відведення земельної ділянки в натурі в установленому порядку і видається державний акт на право приватної власності на цю земельну ділянку.

Після видачі громадянину державного акта на право приватної власності на земельну ділянку сертифікат на право на земельну частку (пай) повертається до районної державної адміністрації.

В умовах мораторію на відчуження земель товарного сільськогосподарського призначення переважною формою обороту таких земель, в том числі земельних часток (паїв), стала оренда землі.

Незважаючи на загальноприйнятий в теорії права факт, що об'єктом обороту може бути лише індивідуально визначене майно, у перехідних положеннях Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIVЗ містяться положення відповідно до яких громадяни – власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог Закону України «Про оренду землі».

Після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін. Припинення дії договору оренди допускається лише у випадках, визначених Законом України «Про оренду землі».

Відповідно до ст. 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється в разі:
– закінчення строку, на який його було укладено;

– викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
– поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
– смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст. 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
– ліквідації юридичної особи-орендаря;
– відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
– набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;
– припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства/концесії).

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Отже перелік підстав для припинення договору оренди землі не є вичерпний. Випадки припинення договору оренди земельної частки (паю) можуть бути передбачені іншим законом. Разом з тим виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) як підстава припинення зобов'язання сторін передбачена не в законі, а в наказі Державного комітету України по земельних ресурсах «Про Затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)» від 17 січня 2000 р. № 5⁴.

Ця неузгодженість між цими двома актами, такими різними за своєю юридичною силою, призводить на практиці до виникнення спорів щодо підстав припинення договору оренди земельної частки (паю) у випадку її виділення.

З цього приводу в Постанові Великої Палати Верховного Суду від 1 вересня 2020 р., справа № 233/3676/19⁵ висловлена наступна позиція Великої Палати Верховного Суду щодо суті спору:

У пункті 2.3. договору оренди паю сторони прямо погодили, що в разі виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості), договір оренди землі відповідно до державного акту на право власності на земельну ділянку переукладається на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін. Договір оренди землі переукладається сторонами за цим договором не пізніше ніж у строк до двох місяців з дати виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) та отримання державного акта на право власності на земельну ділянку. Припинення дії договору оренди допускається у випадках, визначених цим договором та чинним законодавством України.

Разом з тим у договорі оренди паю сторони не домовилися про застосування до їхніх правовідносин умов Типового договору.

Таким чином, сторони в договорі оренди паю прямо виключили можливість автоматичного припинення зобов'язань за договором оренди паю та домовилися про його переукладення як договору оренди землі.

Дослідивши вищевикладені акти, нами виявлено певні недоліки щодо визначення підстав припинення договору оренди земельної частки (паю). Така невизначеність провокує виникнення земельних спорів.

З метою удосконалення правового регулювання орендних земельних відносин потрібно узгодити правові приписи різних за юридичною силою актів та закріпити в Законі України «Про оренду землі» таку підставу припинення договору оренди землі, як виділення земельної частки (паю) в натурі на місцевості.

З метою проведення ефективної медіації земельних спорів про цю неузгодженість варто пам'ятати у таких випадках:

1) при проведенні договірної медіації, яка полягатиме в укладенні договору оренди земельної частки (паю) та погодженні підстав припинення цього договору. Така медіація буде спрямована на попередження виникнення спорів щодо підстав припинення такого договору у майбутньому;

2) при проведенні медіації спору щодо припинення договору оренди земельної частки (паю) у випадку її виділення в натурі на місцевості.

¹ Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України від 10 листопада 1994 р. № 666/94 / Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <http://www.zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 10.01.2021).

² Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 8 серпня 1995 р. № 720/95 / Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <http://www.zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 10.01.2021).

³ Про оренду землі: Закон України 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV / Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <http://www.zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 10.01.2021).

⁴ Про Затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю): наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 17 січня 2000 р. № 5 / Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <http://www.zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 10.01.2021).

⁵ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 1 вересня 2020 р., справа № 233/3676/19 / Офіційний сайт iplex. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=91644734&red=1000036a93c70edd5d3934390045ec5e6cbc5e&d=5> (дата звернення: 10.01.2021).

Резюме

Бусуйок Д.В. Медиация та припинення договору оренди земельної частки (паю) у випадку її виділення в натурі на місцевості.

У статті визначено, що правове регулювання обороту земельних ділянок вимагає їх індивідуалізації. Відтак у практичній діяльності відбувається виділення земельних часток (паїв) в натурі на місцевості. У зв'язку з цим досі постає питання про те, що відбувається з договором оренди землі у випадку виділення земельної частки (паю) – він підлягає припиненню чи перекладенню?

Зазначено, що такі спори доцільно вирішувати не лише у судовому, а й у позасудовому порядку, за допомогою медіації. Під час медіації потрібно не лише враховувати інтереси сторін земельного спору та їх потреби, а й спиратися на чинне законодавство щодо цього питання та практику вирішення таких спорів Верховним Судом. Постає потреба у визначенні законодавства щодо цього питання та можливих підходів до вирішення таких спорів у порядку медіації.

З метою удосконалення правового регулювання орендних земельних відносин потрібно узгодити правові приписи різних за юридичною силою актів та закріпити в Законі України «Про оренду землі» таку підставу припинення договору оренди землі, як виділення земельної частки (паю) в натурі на місцевості.

Ключові слова: медіація, суд, договір, оренда, земля, земельна частка (пай), виділення в натурі, підстави припинення договору.

Резюме

Бусуйок Д.В. Медиация и прекращение договора аренды земельной доли (пая) в случае её выделения в натуре на местности.

В статье определено, что правовое регулирование оборота земельных участков требует их индивидуализации. Поэтому в практической деятельности происходит выделение земельных долей (паёв) в натуре на местности. В связи с этим до сих пор возникает вопрос о том, что происходит с договором аренды земли в случае выделения земельной доли (пая) – он подлежит прекращению или перезаключению?

Отмечено, что такие споры целесообразно решать не только в судебном, но и во внесудебном порядке, с помощью медиации. Во время медиации нужно не только учитывать интересы сторон земельного спора и их потребности, но и опираться на действующее законодательство по этому вопросу и практику решения таких споров Верховным Судом. Возникает потребность в определении законодательства по этому вопросу и возможных подходов к решению таких споров в порядке медиации.

С целью усовершенствования правового регулирования арендных земельных отношений нужно согласовать правовые предписания различных по юридической силе актов и закрепит в Законе Украины «Об аренде земли» такое основание прекращения договора аренды земли, как выделение земельной доли (пая) в натуре на местности.

Ключевые слова: медиация, суд, договор, аренда, земля, земельная доля (пай), выделение в натуре, основания прекращения договора.

Summary

Diana Busuiok. Mediation and termination of the lease agreement of the land share in case of its allocation in kind on the ground.

The article states that the legal regulation of land turnover requires their individualization. Therefore, in practice there is allocation of land shares (units) in kind on the ground. In this regard, the question still arises as to what happens to the land lease agreement in the case of allocation of land share - is it subject to termination or re-conclusion?

It is noted that such disputes should be resolved not only in court, but also out of court – the order of mediation. Mediation should not only take into account the interests of the parties to the land dispute and their needs, but also rely on current legislation on the issue and the practice of resolving such disputes by the Supreme Court. There is a need to determine the legislation on this issue and possible approaches to resolving such disputes through mediation.

Determinants in the introduction of land share are the Decree of the President of Ukraine “On urgent measures to accelerate land reform in the field of agricultural production” of November 10, 1994 № 666/94 and the Decree of the President of Ukraine “On the distribution of land transferred to collective ownership of agricultural enterprises and organizations” of August 8, 1995 № 720 / 95.

Despite the generally accepted fact in the theory of law that the object of turnover can only be individually identified property in the transitional provisions of the Law of Ukraine “Land Lease” of October 6, 1998 № 161-XIV contains provisions according to which citizens – holders of certificates for the right to land share before allocating them in kind (on the ground) land have the right to enter into lease agreements for agricultural land, the location of which is determined taking into account the requirements of rational organization territory and compactness of land use, in accordance with these certificates in compliance with the Law of Ukraine “Land Lease”.

After allocating land in kind (on the ground) to the owners of land shares (units), the land lease agreement is renegotiated in accordance with the state act on land ownership on the same terms as previously concluded, and may be changed only by agreement of the parties. Termination of the lease agreement is allowed only in cases specified by the Law of Ukraine “Land Lease”.

The list of grounds for termination of the land lease agreement is not exhaustive. Cases of termination of the land lease agreement (share) may be provided by another law. However, the allocation of land on the basis of land share in kind on the ground as a basis for termination of obligations of the parties is not provided by law, but in the order of the State Committee of Ukraine for Land Resources “Approval of the Standard Lease Agreement share” dated January 17, 2000 № 5.

This inconsistency between these two acts, so different in their legal force, in practice leads to disputes over the grounds for termination of the lease of land share in the event of its allocation.

In this regard, in the Resolution of the Grand Chamber of the Supreme Court of September 1, 2020, case № 233/3676/19, a corresponding position was expressed.

Examining the above acts, we identified certain shortcomings in determining the grounds for termination of the lease of land (shares). Such uncertainty provokes land disputes.

In order to improve the legal regulation of leased land relations, it is necessary to harmonize the legal requirements of different legal acts and enshrine in the Law of Ukraine "Land Lease" such grounds for termination of land lease as the allocation of land share in kind on the ground.

In order to effectively mediate land disputes, this inconsistency should be kept in mind in the following cases:

1) when conducting contractual mediation, which will consist in concluding a land lease agreement (share) and agreeing on the grounds for termination of this agreement. Such mediation will be aimed at preventing disputes over the grounds for termination of such an agreement in the future;

2) during the mediation of a dispute regarding the termination of the land lease agreement (share) in the case of its allocation in kind on the ground.

Key words: mediation, court, contract, lease, land, land share, allocation in kind, grounds for termination of the contract.

DOI: 10.36695/2219-5521.4.2020.60

УДК 349.61

О.А. ВАСЯНОВИЧ

*Ольга Анатоліївна Васянович, кандидат юридичних наук, доцент, науковий співробітник Інституту держави і права імені В.М. Корецького НАН України**

ORCID: 0000-0001-7448-1685

ПРАВОВЕ СТАНОВИЩЕ ЕКОЛОГІЧНИХ БІЖЕНЦІВ ЯК ВРАЗЛИВОЇ КАТЕГОРІЇ НАСЕЛЕННЯ, ЩО ПОТРЕБУЮТЬ ЕКОЛОГО-ПРАВОВОЇ ОХОРОНИ

Постановка проблеми. Збільшення чисельності осіб, які вимушено залишають свої домівки через зміни клімату або інші екологічні проблеми, невідомо зростає. Кількість вразливих категорій осіб, які потребують еколого-правової охорони, збільшується. У зв'язку з цим на світовому рівні з'явилось поняття «екологічний біженець», яке потребує чіткого правового регулювання та офіційного віднесення його до категорії вразливих.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Наразі питання екологічних біженців зачіпається у деяких міжнародно-правових документах та кількох наукових дослідженнях, що не носять комплексного характеру. Проблеми екологічних біженців як вразливих категорій населення потребують фундаментальних науково-практичних досліджень. Так, до проблеми «екологічний біженець» звертаються такі зарубіжні науковці: Вальтер Келін, Ніна Шрепфель, Гай Дж.Абела, Майкл Бротрагерд, Хесус Дж. Кваресмак, Райа Маттарак, Майкл Брзоска, Крістіан Фроліч, Майкл Бейне. На вітчизняному рівні дослідженнями відповідних проблем займалися такі науковці, як О.Ю. Сухарев, С.Ю. Чундак, І.В. Андел та інші.

Формулювання мети статті. Виходячи з наведених міркувань, мета даної статті полягає в тому, щоб розкрити поняття «екологічний біженець» як вразливої категорії населення та довести необхідність надання правового статусу зазначеній категорії.

Виклад основного матеріалу. Результати численних досліджень показують, що причиною виникнення міграції населення є не лише політичні, економічні фактори, а й екологічна ситуація у конкретній місцевості. Кліматичні зміни, стихійні лиха, екологічні катастрофи змушують людей кардинально змінювати умови проживання, мігрувати, ставати біженцями. Дослідження вчених з 2011 р. по 2016 р. свідчать про збільшення таких випадків. Особливо це стосується районів Західної Азії, Африки¹.

Яскравим прикладом може слугувати ситуація в Сирії, коли кліматичні зміни призвели до масових політичних хвилювань та громадянської війни. Відсутність води, засуха спричинили масову міграцію сільського населення у міста. Антропогенні зміни клімату безпосередньо впливають на такі фактори, як недоїдання, безробіття, хвороби, смертність, насильницькі конфлікти. Існують такі дослідження, що прямо визначають зв'язок кліматичних, екологічних змін та міграції населення². Інші ж дослідження розкривають, як засуха та зміна температури впливають на переміщення населення у Східній Африці: кліматичні фактори та конфлікти, кліматичні фактори та міграція³. Результати дослідження доводять емпіричну оцінку наукових доказів щодо відомого вивчення зміни клімату, конфліктів і як наслідок – міграції в регіонах, що постраждали від «арабської весни». Але різні дослідження містять протилежні висновки, наприклад, щодо підвищення температури: у певних регіонах спостерігається підвищення міграції, у інших, навпаки, міграція зменшується. Така неоднорідність, на думку авторів, є результатом використання різних методів у дослідженні даного питання. З одного боку, до уваги беруться довготривалі кліматичні зміни (температура, аномалії), а, з іншого, – стихійні лиха, шторми, зсуви, паводки. Поняття «відхилення від норми» також має різну змістовну

© О.А. Васянович, 2020

* *Olga Vasianovych, Ph.D. in Law, Associate Professor, Researcher of V.M. Koretsky Institute of State and Law of the NAS of Ukraine*