**Брунь Алевтина Геннадіївна. Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. : Дис... канд. наук: 12.00.03 – 2004**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Брунь А.Г. Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.** – Рукопис.  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Національний університет внутрішніх справ. – Харків, 2003.  Дисертація присвячена дослідженню договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Дано його поняття, розглянуто місце договору оренди земельної ділянки в системі цивільно-правових договорів. Також подано правову характеристику окремих елементів договору оренди земельної ділянки. Окрему увагу приділено особливостям укладання та виконання договору оренди земельної ділянки і земельної частки (паю). Визначено коло суб’єктів договору і охарактеризовано права та обов’язки суб’єктів. Детально розглядається предмет договору – земельна ділянка. Визначається відповідальність сторін за договором.  Виявлено недоліки в правовому регулюванні оренди земельної ділянки та розроблено пропозиції щодо їх усунення та вдосконалення чинного законодавства, що регулює суспільні відносини у цій галузі. | |
| |  | | --- | | У висновкахсформульовано найбільш вагомі результати, проведеного дослідження. Основними з них є:   1. Відмінність договору оренди земельної ділянки полягає в тому, що предмет угоди (земельна ділянка) є постійним, тобто не залежить від умов соціально-економічної формації. 2. Договір оренди земельної ділянки є одним із різновидів майна (майнового найму). У свою чергу він поділяється на декілька підвидів на підставі різних обставин, а в першу чергу, залежить від категорії землі, на яку укладається угода. Визначення приватної власності на землю, становлення землі як товару потребує більш широкого використання норм цивільного права. Але існуюча нормативна база характеризується певними недоліками: по-перше, це неузгодженість нормативних актів; по-друге, невідповідність міжнародним стандартам і правилам, тому нагальною проблемою є розробка і прийняття норм, які б чітко регулювали орендні правовідносини. 3. Необхідно встановити в нормативних актах загальне правило, згідно з яким державну реєстрацію вважати офіційним визнанням та підтвердженням державою факту виникнення або припинення права оренди земельної ділянки. При цьому необхідно внести зміни до ст. 14 Закону “Про оренду землі”:   - встановити відповідальність орендодавця за те, що він не повідомив орендаря про права третіх осіб на предмет оренди. При цьому орендар має право на зменшення орендної плати або розірвання договору;  – прийняти нормативний акт, який встановлював би спеціальні правила застави майна орендаря при укладанні договору оренди земельної ділянки з метою виконання зобов’язання.   1. Обґрунтовується висновок, що при укладанні договору оренди суб‘єкти залежно від предмета договору розподіляються на: сторони за договором оренди земельного паю; сторони за договором оренди земельної ділянки. А отже, й мають різне правове становище. 2. Зроблено висновок, що договір оренди земельної ділянки укладається, за загальним правилом, для здійснення підприємницької діяльності. Тому він повинен базуватися на принципах, закріплених в ст. 3 ЦК України – справедливості, добросовісності, розумності та рівноправності.   Принцип справедливості носить неоднозначний характер. В орендних правових відносинах він забезпечується шляхом нормативного регулювання розрахунків між сторонами. Добросовісність виявляється в дотриманні строків, які встановлюються угодою.  Орендар повинен використовувати ділянку так, щоб не заважати сусідам використовувати їх ділянки за цільовим призначенням. Поведінка орендаря оцінюється виходячи з презумпції розумності, якщо це не буде спростовано. | |