

УДК 349.41

**П. Ф. КУЛИНИЧ**

*Павло Федотович Кулинич, доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрН України, завідувач сектору Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України*

## **ПИТАННЯ ПРАВОВОЇ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УМОВАХ ЗАВЕРШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ**

В Україні вже понад 25 років здійснюється земельна реформа, яка супроводжується реформою земельного законодавства. На зміну одним положенням вводяться нові законодавчі приписи, спрямовані на надання правовому регулюванню земельних відносин нових регулятивних якостей, які відповідають як світовій та європейській передовій законодавчій практиці, так і назрілим потребам розвитку українського суспільства. Одним із етапів завершення земельної реформи в нашій країні стала земельно-реєстраційна реформа, пов'язана із запровадженням в Україні цивілізованих державного земельного кадастру та державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Водночас у силу багатоаспектності суспільного реформаційного процесу та значної швидкості законодавчих перетворень розробникам законодавчих актів з питань земельних відносин не завжди вдається комплексно, а отже, безпрогалинно та несуперечливо трансформувати застарілі правові норми в нові. Як наслідок, у процесі їх застосування нерідко виникають «проблемні правові зони», в яких учасникам земельних правовідносин важко віднайти прийнятне правове рішення.

Однією із підгалузей земельного законодавства України, при застосуванні норм яких виникають складнощі з розумінням їх змісту, є законодавство про оренду земель. Справа в тому, що в доктрині земельного права України до цього часу є спірним питання про те, до якого виду прав слід відносити право оренди земельної ділянки – речового чи зобов'язального. Певною мірою дана проблематика досліджувалася в ряді наукових праць вітчизняних правознавців<sup>1,2,3</sup>. Однак рівень цих досліджень не можна визнати належним. Очевидно, наука земельного права України не завжди виконує свою соціальну функцію «гри на випередження», вчасно забезпечуючи практику правотворення необхідними науковими розробками.

На жаль, без з'ясування теоретичного питання про юридичну природу права оренди землі в нашій країні була запроваджена земельно-реєстраційна реформа, початок якої покладений введенням у дію 1 січня 2013 р. Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»<sup>4</sup> та Закону України «Про державний земельний кадастр»<sup>5</sup>. Введення в дію зазначених законів потребувало істотного вдосконалення законодавства про оренду землі. Однак законодавець обмежився лише «косметичним» оновленням норм деяких законодавчих актів, насамперед норм Закону України «Про оренду землі»<sup>6</sup>. Але таке оновлення законодавства не відповідало масштабу змін правового регулювання земельно-орендних відносин у контексті земельно-реєстраційної реформи. Так, якщо до 1 січня 2013 р. основою виникнення прав оренди земельної ділянки було укладення та державна реєстрація договору оренди землі, то після введення у дію Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» підставою для виникнення такого права стала його державна реєстрація у Державному реєстрі прав на нерухоме майно. У зв'язку з цим до ст. ст. 14 і 15 Закону «Про оренду землі» були внесені зміни, які скасували державну реєстрацію договорів оренди землі та спростили вимоги щодо форми договору оренди землі.

Водночас такі законодавчі зміни лише загострили теоретичну проблему щодо юридичної природи права оренди землі та пов'язаних з нею супутніх проблем правового регулювання земельних відносин. Зокрема, перед наукою знову постало питання про віднесення права оренди землі до системи речових чи

зобов'язальних прав не тільки в теоретичному, а й у практичному аспектах. З одного боку, в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» чітко зазначено, що тільки державна реєстрація права оренди землі в Державному реєстрі речових прав є офіційним визнанням виникнення та існування права оренди землі, що слід вважати віднесенням цього права до числа речових. З іншого ж боку, із Закону України «Про оренду землі» випливає, що без укладення договору оренди землі із зазначенням у ньому всіх істотних та інших умов право оренди землі виникнути не може.

На наш погляд, така законодавча практика змушує відійти від трактування права оренди землі лише як зобов'язального або лише як речового права. Очевидно, вирішення зазначеної правової проблеми слід шукати у площині визнання співвідношення ознак «зобов'язальності» та «речовості» у праві оренди землі на сучасному етапі його розвитку.

Водночас дана пропозиція не передбачає визнання права оренди землі правом з подвійною юридичною природою, тобто правом, у структурі якого ознаки речовості та зобов'язальності рівномірно розміщені на всьому ланцюгу існування суб'єктивного права оренди землі, включаючи його виникнення, здійснення та припинення. На нашу думку, «речевість» та «зобов'язальність» права оренди землі характеризують різні етапи його функціонування. Так, право оренди землі доцільно розглядати як зобов'язальне (договірне) за підставою визначення таких його параметрів, як особа орендаря, строк оренди, розмір орендної плати та інші умови оренди, про які домовляється орендодавець і орендар. Слід зазначити, що укладений сторонами договір надає цим параметрам права оренди землі характеру попереднього волевиявлення сторін, оскільки ці параметри не впливають на правове становище потенційного орендаря (кандидата в орендарі») та потенційного орендодавця (кандидата в орендодавці) до моменту проведення державної реєстрації права оренди землі у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. І тільки після проведення такої реєстрації сформульовані у договорі оренди землі параметри її оренди набувають юридичної сили суб'єктивного права оренди землі і юридично пов'язують орендодавця та орендаря. Така точка зору відображена і у правовій позиції Верховного Суду України, викладеній у постанові цього Суду від 19 лютого 2014 р. у справі № 6-162ц137. Зокрема, в ній підкреслюється, що «цивільні права та обов'язки, на досягнення яких спрямоване волевиявлення сторін договору оренди, набуваються після відповідної державної реєстрації. У момент державної реєстрації набирає чинності (набуває юридичної сили) договір, укладення якого вже відбулося, і така реєстрація не може змінювати моменту укладання договору».

У зв'язку з вищезазначеним постає ще одне питання: якщо право оренди землі виникає після та внаслідок його державної реєстрації, тобто у день (момент) її проведення, то з якого моменту набуває юридичної сили договір оренди землі, який є етапом у процесі виникнення у особи права її оренди: в день його укладення, коли сторони письмово визначили його обов'язкові умови та скріпили договір своїми підписами, чи в день державної реєстрації права оренди землі в Державному реєстрі речових прав? На наш погляд, правильною є перша відповідь. Тобто, договір оренди землі набуває чинності з моменту, зазначеного у ст. 640 Цивільного кодексу України. Згідно з цією статтею договір є укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції. Якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії. Крім того, договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення. Отже, договір оренди землі вважається укладеним вже з моменту його підписання сторонами, але до моменту державної реєстрації права оренди землі.

Тоді виникає наступне питання: а що є предметом договору оренди землі? Досить часто юристи-практики, відповідаючи на поставлене запитання, стверджують, що предметом цього договору є право оренди землі та пов'язані з його існуванням права і обов'язки орендодавця та права і обов'язки орендаря. Така відповідь виглядає логічною, якщо абстрагуватися від того, про що гласить Закон: право оренди землі виникає з моменту його державної реєстрації. Отже, виходить, що до моменту державної реєстрації права оренди землі договір оренди землі не є чинним? Ні, ствердна відповідь на поставлене питання також буде неправильною. На наш погляд, договір оренди землі слід вважати таким, що набув чинності, у момент укладення, але частково: чинними будуть лише ті його умови, які визначають, яка зі сторін та коли має подати договір державному реєстратору прав для державної реєстрації права оренди землі. Однак до такої реєстрації у орендаря ще не виникає право орендного використання земельної ділянки, а у орендодавця – право на отримання орендної плати за її використання. Такі права виникають тільки після та внаслідок внесення відповідного запису про Державного реєстру речових прав. На наш погляд, юридична суть такого запису полягає не у державній реєстрації договору оренди землі (законодавець відмовився від цієї дії), а у фіксації виникнення права оренди землі з параметрами, які визначені сторонами у договорі оренди землі. Отже, тільки після державної реєстрації право оренди землі отримує повноцінне «юридичне життя». У зв'язку з цим у багатьох правознавців складається враження, що після державної реєстрації права оренди землі договір оренди землі повністю набуває юридичної сили договору і діє паралельно із записом у Державному реєстрі прав. Ми не можемо погодитися з таким

трактуванням зазначених правових явищ, виходячи з практики, яку проілюструємо такою правовою ситуацією. Так, після укладення договору оренди землі та державної реєстрації права оренди землі орендодавець і орендар вирішили припинити правовідносини оренди землі й уклали додаткову угоду про «дострокове розірвання договору оренди землі». Однак звернулися до державного реєстратора прав із заявою про внесення відповідного запису до Державного реєстру прав не в день її укладення, а через тиждень, через місяць або через рік (все може бути) після укладення додаткової угоди. Безперечно, право оренди землі припиниться після внесення реєстратором зазначеного вище запису. Але це право припиниться не з моменту укладення договору (додаткової угоди), а з моменту внесення до Державного реєстру прав запису про його припинення. І якщо такий запис внесений не у день укладення договору (додаткової угоди), а значно пізніше, то це свідчить про те, що його укладення не має юридичного значення «вето» для існування раніше зареєстрованого права оренди землі: адже останнє не припиняється в момент укладення договору.

Вищезазначений висновок підтверджується й деякими іншими питаннями правозастосовної практики. Так, у випадках, коли орендар земельної ділянки помирає, відкривається спадщина і знаходиться законний спадкоємець, виникає питання про те, що він успадковує: право оренди землі, що виникло раніше, чи право стати стороною договору оренди землі, чи те й інше? Від відповіді на поставлене питання залежить юридичний алгоритм подальших дій спадкоємця права оренди землі. Якщо спадкоємець успадковує право оренди землі, що виникло відповідно до раніше укладеного договору між орендодавцем землі та орендарем – його спадкодавцем, то йому не потрібно укладати після цього будь-який договір оренди землі. Для набуття права оренди спадкоємцеві належить взяти у нотаріуса свідоцтво про спадщину, примірник раніше укладеного договору оренди землі, яким були визначені всі юридичні параметри права оренди землі, та подати їх державному реєстратору прав для реєстрації права оренди землі, яке він успадкував. Якщо ж стояти на позиції, що для успадкування права оренди землі спадкоємець має спочатку «прийняти у спадщину» набути становище сторони (орендаря) раніше укладеного договору оренди землі, то ми відразу запрограмуємо його на можливі юридичні ускладнення. Наприклад, якщо орендодавець не захоче укладати договір оренди землі зі спадкоємцем, то останньому доведеться дуже довго (не виключено й таке) добиватися вступу у права орендаря земельної ділянки, захищаючи свої права у судових інстанціях.

У світлі вищевикладеного уявляється недоречною стаття 33 Закону «Про оренду землі» щодо поновлення договору оренди землі. Дана стаття має регулювати питання про поновлення права оренди землі. Воно може бути зобов'язальним за умови скасування норм про його державну реєстрацію.

Таким чином, з вищевикладеного випливають такі висновки.

По-перше, до запровадження 1 січня 2013 р. земельно-реєстраційної реформи право оренди землі було зобов'язально-речовим, у якому домінуючими були зобов'язальні за своєю юридичною природою положення, а речова складова була повністю підпорядкована зобов'язальній і не мала самостійного правового значення. Відповідно, втрата договором оренди землі чинності автоматично викликала припинення права оренди землі. Після 1 січня 2013 р. право оренди землі трансформувалося в речово-зобов'язальне, у структурі якого речові його ознаки набули значної самостійності. Відповідно, припинення договору оренди землі не спричиняє автоматичне припинення права оренди землі, яке виникло на основі укладення такого договору.

По-друге, укладення договору оренди землі та державна реєстрація права оренди землі відіграють різні функціональні ролі у виникненні та реалізації суб'єктивного права оренди землі. Так, завданням договору оренди землі є формування змісту, визначення параметрів права оренди земельної ділянки, зокрема, прав, обов'язків та відповідальності орендодавця та орендаря як суб'єктів правовідношення оренди землі. А державна реєстрація прав формує, підтримує й контролює правове поле, в рамках якого функціонує суб'єктивне право оренди земельної ділянки, юридично конститує його та надає ознак суб'єктивного речового права.

По-третє, потребує істотного вдосконалення ст. 33 Закону України «Про оренду землі» (поновлення договору оренди землі), яка має регулювати не питання поновлення договору оренди землі, а питання поновлення права оренди землі, а також питання переходу права оренди землі від однієї особи (у разі її смерті тощо) до іншої, що може відбуватися без укладення нового договору оренди землі чи додаткової угоди до такого договору.

<sup>1</sup> Мірошніченко А.М. Оренда землі в Україні: історико-правовий аналіз / А.М. Мірошніченко // Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. – 2000. – № 39. – С. 50–56.

<sup>2</sup> Ковтунович Н.Л. Оренда землі: зарубіжний (світовий) досвід та реалії України / Н.Л. Ковтунович, Н.Г. Кондратенко // Економіка, фінанси, право. – 2007. – № 12. – С. 20–26.

<sup>3</sup> Ільків Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: теоретичні й практичні аспекти: монографія / Н.В. Ільків ; за ред. Н.І. Титової. – Л. : ЛьвДУВС, 2008. – 296 с.

<sup>4</sup> Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

<sup>5</sup> Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.

<sup>6</sup> Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.

<sup>7</sup> Судова влада України : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://court.gov.ua/opendata>

#### Резюме

##### **Кулинич П.Ф. Питання правової теорії та практики оренди землі в умовах завершення земельної реформи в Україні.**

Аналізується правова доктрина оренди землі на етапі завершення земельної реформи в Україні. Доводиться, що з запровадженням 1 січня 2013 р. земельно-реєстраційної реформи право оренди землі трансформується у речово-зобов'язальне. Обґрунтовується пропозиція щодо внесення до ст. 33 Закону «Про оренду землі» змін, відповідно до яких поновленню має підлягати не договір оренди землі, а право оренди землі.

**Ключові слова:** земля, право, оренда землі, правова доктрина, практика.

#### Резюме

##### **Кулинич П.Ф. Вопросы правовой теории и практики аренды земли в условиях завершения земельной реформы в Украине.**

Анализируется правовая доктрина аренды земли на этапе завершения земельной реформы в Украине. Доказывается, что с введением с 1 января 2013 г. земельно-регистрационной реформы право аренды земли трансформируется в вещно-обязательственное. Обосновывается предложение касательно внесения в ст. 33 Закона Украины «Об аренде земли» изменений, в соответствии с которыми возобновлению должно подлежать не договор аренды земли, а право аренды земли.

**Ключевые слова:** земля, право, аренда земли, правовая доктрина, практика.

#### Summary

##### **Kulynych P. Issues of legal theory and practice of land lease under condition of fulfillment of land reform in Ukraine.**

Legal doctrine and practice of land lease under condition of fulfillment of land reform in Ukraine is analyzed. It is proved that with introduction on January 1, 2013 land registration reform lease right transforms into real-obligatory right. The proposal to introduce changes to article 33 Law of Ukraine “On Land Lease” according to which the subject of renewal should be land lease right but not land lease contract is substantiated.

**Key words:** land, law, land lease, legal doctrine, practice.

УДК 349.1

#### О.І. ЗАЄЦЬ

*Олена Іванівна Заєць, кандидат юридичних наук,  
доцент, доцент Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

### ЗАКОНОДАВЧО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВОЛОДІННЯ ЗЕМЛЕЮ В УКРАЇНІ

На сьогоднішній день Конституція України у ч. 2 ст. 13 встановила право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. До таких об'єктів належить і земля. Сучасне земельне законодавство та практика його застосування виходять із того, що земельні ділянки використовуються на юридичних титулах, прямо (стосовно речових прав на землю) чи непрямо (стосовно зобов'язальних прав на землю) передбачених цим законодавством. Безтитульне (фактичне) володіння і користування землею законодавством не передбачено, а отже, не врегульовано. Водночас практично воно існує.

Насамперед це пов'язано із тим, що чинний Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. (далі – ЗКУ) у ст. 125 та Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у ст. 3 передбачають, що речові права на землю виникають з моменту державної реєстрації. Але відомо також, що між фактом вчинення юридичного акту (прийняттям рішення про передачу земельної ділянки, відкриттям спадщини, підписанням договору тощо) та фактом державної реєстрації часто існує часовий проміжок, деколи дуже тривалий.

Володіння і користування земельною ділянкою у цей час не може бути титульним, але важко назвати його й абсолютно протизаконним. Отже, проблема фактичного володіння й користування землею є очевидною і потребує правового вирішення.