



Тетяна Дроботова

кандидатка юридичних наук, заслужена юристка України, суддя, секретарка судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду (Київ, Україна)
tdrobotova@gmail.com



Людмила Карпенко

заступниця керівника департаменту – начальниця правового управління (II) департаменту аналітичної та правової роботи апарату Верховного Суду (Київ, Україна)
l.karpenko@supreme.court.gov.ua



Мирослава Романів

начальниця відділу аналітичних опрацювань звернень у господарських справах правового управління (II) департаменту аналітичної та правової роботи апарату Верховного Суду (Київ, Україна)
romaniv@supreme.court.gov.ua

УДК 349.412:347.453.4

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАКОНУ УКРАЇНИ “ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ”. ПРАКТИКА ВЕРХОВНОГО СУДУ

Анотація. Згідно зі ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Нині оренда землі є важливим правовим інструментом забезпечення ринкового обігу земельних ділянок. При цьому сучасний етап земельної реформи в Україні характеризується прискореним розвитком земельно-орендних відносин,

що зумовлено більшою доступністю оренди порівняно з можливістю набуття права власності.

Аналіз правозастосовної практики свідчить, що сьогодні укладення договору найму (оренди) земельної ділянки є найпоширенішою підставою виникнення зобов'язання з передачі земельної ділянки у тимчасове користування, а також найбільш ефективною формою її використання в умовах розвитку економіки.

Виняткове значення орендних відносин акцентовано і прийняттям спеціального Закону України “Про оренду землі”, що визначає особливості правового регулювання відносин, пов'язаних з орендою землі.

У цьому контексті вкрай важливою є практика українських судів, зокрема Верховного Суду, із вирішення спорів, які виникають із орендних правовідносин, а також щодо правильного розуміння та застосування положень Закону України “Про оренду землі”.

Мета статті – дослідити практику Верховного Суду, зокрема й Великої Палати, Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду та Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду щодо застосування положень Закону України “Про оренду землі” у контексті найактуальніших проблемних питань, які постають перед судом.

Авторки проаналізували низку рішень Верховного Суду щодо застосування норм Закону України “Про оренду землі”, виокремили правові позиції, які нині є усталеними та не викликають сумнівів, а також висвітлили проблемні питання правового регулювання орендних відносин, які потребують невідкладного вирішення.

Ключові слова: оренда землі; Закон України “Про оренду землі”; договір оренди; юрисдикція; систематична несплата орендної плати; спосіб захисту; поновлення договору оренди землі.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Цивільним кодексом України (далі – ЦК України)¹, Господарським кодексом України (далі – ГК України)², Земельним кодексом України (далі – ЗК України)³, Законом України “Про оренду землі” (далі – Закон № 161-XIV)⁴, іншими законами України та підзаконними нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

У статті 1 Закону № 161-XIV унормовано, що ‘оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності’⁵. Аналогічно, у ч. 1 ст. 93 ЗК України визначено, що ‘право оренди земельної ділянки – це засноване

¹ Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2001 р. № 435-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/435-15>> (дата звернення: 12.12.2019).

² Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>> (дата звернення: 12.12.2019).

³ Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>> (дата звернення: 12.12.2019).

⁴ Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>> (дата звернення: 12.12.2019).

⁵ Там само.

на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності⁶.

Відповідно до ч. 1 ст. 792 ЦК України ‘за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов’язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату⁷.

У статті 13 Закону № 161-XIV договір оренди землі визначено як:

<...> це договір, за яким орендодавець зобов’язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов’язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства⁸.

Згідно з ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV істотними умовами договору оренди землі є: 1) об’єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); 2) строк дії договору оренди; 3) орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату⁹.

Відповідно до частин 1 та 7 ст. 19 Закону № 161-XIV строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Якщо строк дії договору оренди земельної ділянки закінчився у день або після смерті орендодавця, але до державної реєстрації права власності на земельну ділянку за новим власником (спадкоємцем), такий договір вважається продовженим (поновленим) до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця або територіальної громади на таку земельну ділянку¹⁰.

За змістом частин 2 та 3 ст. 21 Закону № 161-XIV розмір, умови та строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України¹¹). Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди¹². При цьому варто зазначити,

⁶ Земельний кодекс України (н 3).

⁷ Цивільний кодекс України (н 1).

⁸ Про оренду землі (н 4).

⁹ Там само.

¹⁰ Там само.

¹¹ Податковий кодекс України: Закон України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>> (дата звернення: 13.03.2020).

¹² Про оренду землі (н 4).

що будь-які спори, пов'язані з орендою землі, вирішуються у судовому порядку.

Отже, з огляду на збільшення кількості спорів, що виникають із правовідносин оренди землі та надходять на розгляд до суду, беручи до уваги безумовну важливість захисту прав землевласників і землекористувачів, питання вивчення та аналізу судової практики із цього питання є надзвичайно важливим для забезпечення ефективного судового захисту основоположних прав громадян, їх законних інтересів і свобод.

У науці земельного права питання юридичної природи оренди земельних ділянок і правового регулювання орендних відносин досліджували П. Кулинич, А. Мірошніченко, В. Носік, І. Каракаш та ін.

Мета дослідження – вивчити практику Верховного Суду (далі – ВС), зокрема й Великої Палати, Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду (далі – КГС ВС) та Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду (далі – КЦС ВС) щодо застосування положень Закону № 161-XIV у контексті найактуальніших проблемних питань, які постають перед судом.

Питання моменту вчинення (укладення) договору оренди землі

Згідно з ч. 1 ст. 14 Закону № 161-XIV 'договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України'¹³.

Відповідно до статей 125 та 126 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають із моменту державної реєстрації цих прав. Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"¹⁴.

Згідно з ч. 5 ст. 6 Закону № 161-XIV право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону. У пункті 2 ч. 1 ст. 4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" передбачено, що державній реєстрації прав підлягає право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки. Згідно зі ст. 2 цього Закону:

¹³ Про оренду землі (н 4).

¹⁴ Земельний кодекс України (н 3); Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>> (дата звернення: 12.12.2019).

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень <...> – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно¹⁵.

Водночас у судовій практиці та серед науковців досить часто постає запитання: якщо право оренди землі виникає після та внаслідок його державної реєстрації, тобто у день (момент) його проведення, то з яко-го саме моменту набуває юридичної сили договір оренди землі: у 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 думку П. Кулинич, договір оренди землі потрібно вважати таким, що набув чинності, у момент укладення, але частково: чинними будуть лише ті його умови, які визначають, яка зі сторін і коли саме має подати договір державному реєстратору прав для державної реєстрації права оренди землі. Однак до такої реєстрації в орендаря ще не виникає права орендного використання земельної ділянки, а в орендодавця – права на отримання орендної плати за її використання. Такі права виникають тільки та внаслідок внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав¹⁶.

Я. Романюк і Л. Майстренко вважають, що реєстрацію правочину належить чітко відмежовувати від реєстрації речового права на окремий об’єкт права власності, адже правові наслідки відсутності тієї чи іншої реєстрації суттєво відрізняються і полягають у тому, що державна реєстрація правочину як ознака договірних цивільних правовідносин у передбачених законом випадках є тим обов’язковим фактом, із якого правочин визнається вчиненим, тобто таким, який виник, існує і породжує права та обов’язки для його сторін. Як зазначають ці автори, відсутність державної реєстрації правочину означає, що він як юридичний акт фактично не відбувся. Натомість державна реєстрація речового права спрямована на забезпечення визнання державою цього права для його захисту та супроводжується офіційним визнанням і підтвердженням державою факту його виникнення в особі¹⁷.

¹⁵ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (н 14).

¹⁶ П. Кулинич, ‘Питання правової теорії та практики оренди землі в умовах завершення земельної реформи в Україні’ (2018) 2 Часопис Київ. ун-ту права 254–7.

¹⁷ Я. Романюк та Л. Майстренко, ‘Деякі аспекти правового регулювання цивільних правовідносин, пов’язаних із державною реєстрацією правочинів (на прикладі оренди землі)’ (2014) 2 Вісник Верховного Суду України 162.

Зі свого боку, якщо звернутися до судової практики, сьогодні це питання також є дискусійним і потребує остаточного вирішення. Так, КЦС ВС згідно з ухвалою від 5 червня 2019 р.¹⁸ вирішив передати справу № 322/1178/17 за позовом фізичної особи до селянського (фермерського) господарства *про витребування земельної ділянки у зв'язку із закінченням строку договору оренди землі* на розгляд Великої Палати ВС, оскільки виявив підстави для відступу від висновків Верховного Суду України (далі – ВСУ), викладених у постановках від 19 лютого 2014 р. у справі № 6-162цс13, від 13 червня 2016 р. у справі № 6-643цс16, а також для уточнення правових висновків, наведених у постановках ВСУ від 18 січня 2017 р. у справі № 6-2777цс16 та від 7 червня 2017 р. у справі № 6-872цс17, через застереження, що правочин (договір), який підлягав державній реєстрації, є вчиненим (укладеним) із моменту її проведення.

Як наголошено у зазначеній ухвалі, спочатку ВСУ зауважив:

<...> висновок суду першої інстанції, з яким погодилися суди апеляційної та касаційної інстанцій, про те, що моментом укладення договорів оренди земельних ділянок є дата їх державної реєстрації (18 травня та 04 серпня 2011 року), є помилковим, оскільки відповідно до зазначених положень договорів оренди та Закону України “Про оренду землі” в момент державної реєстрації набирає чинності (набуває юридичної сили) договір, укладення якого вже відбулося, і така реєстрація не може змінювати моменту укладання договору (постанова ВСУ від 19 лютого 2014 року у справі № 6-162цс13)¹⁹.

У постанові ВСУ від 13 червня 2016 р. у справі № 6-643цс16 викладено схожий висновок:

<...> цивільні права та обов'язки, на досягнення яких було спрямоване волевиявлення сторін під час укладення договорів оренди, набуваються після відповідної державної реєстрації. Виходячи з положень статті 638 ЦК України, статей 125, 126 ЗК України, договір оренди землі набуває чинності з дня проведення його державної реєстрації²⁰.

Причому висновок, наведений у постанові ВСУ від 13 червня 2016 р. у справі № 6-643цс16, уже неодноразово був застосований ВС (зокрема у постанові ВС у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 13 лютого 2018 р. у справі № 140/960/15-ц²¹ та

¹⁸ Ухвала Верховного Суду від 5 червня 2019 р. у справі № 322/1178/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/82541036>> (дата звернення: 12.12.2019).

¹⁹ Там само.

²⁰ Там само.

²¹ Постанова Верховного Суду від 13 лютого 2018 р. у справі № 140/960/15-ц <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/72243736>> (дата звернення: 12.12.2019).

у постанові ВС у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 15 березня 2018 р. у справі № 136/2211/15-ц²²).

У постанові ВС у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 29 січня 2019 р. у справі № 917/108/18 акцентовано:

<...> набрання договором чинності є моментом у часі, коли починають діяти права та обов'язки за договором, тобто коли договір (як підстава виникнення правовідносин та письмова форма, в якій зафіксовані умови договору) стає правовідносинами, на виникнення яких було спрямоване волевиявлення сторін. У правових висновках Верховного Суду України, викладених у постановках від 19 лютого 2014 року у справі № 6-162цс13 та від 13 червня 2016 року у справі № 6-643цс16, які також враховані та на які наведено посилення у постанові Верховного Суду від 15 березня 2018 року у справі № 136/2211/15-ц (провадження № 61-5839св18), також йдеться про те, що моментом укладення договору оренди землі є день, коли сторони дійшли згоди щодо істотних умов договору і скріпили його своїми підписами, однак договір набирає чинності в момент його державної реєстрації²³.

Водночас ВСУ зробив інший висновок:

<...> строк дії спірного договору оренди землі починається після набрання ним чинності, а не з моменту його укладення. Набрання договором чинності є моментом у часі, коли починають діяти права та обов'язки за договором, тобто коли договір (як підстава виникнення правовідносин та письмова форма, в якій зафіксовані умови договору) стає правовідносинами, на виникнення яких було спрямоване волевиявлення сторін (постанова ВСУ від 18 січня 2017 р. у справі № 6-2777цс16 та від 7 червня 2017 р. у справі № 6-872цс17)²⁴.

Проте, як зазначено в ухвалі від 5 червня 2019 р. у справі № 322/1178/17, ВСУ не відступав від висновку, викладеного у постановках від 19 лютого 2014 р. у справі № 6-162цс13 та від 13 червня 2016 р. у справі № 6-643цс16.

На думку КЦС ВС, щодо різних висновків ВСУ не можна послугоуватися таким самим підходом, як і для вирішення темпоральної колізії норм, згідно з яким застосовується норма, прийнята пізніше, оскільки будь-яких законодавчих і доктринальних передумов для цього немає. Ба більше, якби існувала як теоретична, так і практична можливість для його застосування, вочевидь, не виникало би проблеми неоднакової су-

²² Постанова Верховного Суду від 15 березня 2018 р. у справі № 136/2211/15-ц <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/72819366>> (дата звернення: 12.12.2019).

²³ Постанова Верховного Суду від 29 січня 2019 р. у справі № 917/108/18 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/79657565>> (дата звернення: 12.12.2019).

²⁴ Ухвала Верховного Суду від 5 червня 2019 р. у справі № 322/1178/17 (н 18).

дової практики, адже потрібно було би дотримуватися останнього висновку, наданого ВСУ²⁵.

Зважаючи на викладене, а також враховуючи наявність суперечливих висновків ВСУ, колегія суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду передала справу № 322/1178/17 на розгляд Великої Палати ВС для відступу від висновків ВСУ, викладених у постановках від 19 лютого 2014 р. у справі № 6-162цс13 та від 13 червня 2016 р. у справі № 6-643цс16²⁶.

Питання повноважень органів місцевого самоврядування у частині зміни орендної плати

У механізмі правового регулювання суспільних відносин акти органів місцевого самоврядування відіграють важливу роль, являючи собою основний правовий засіб здійснення місцевим самоврядуванням владних повноважень на підвідомчій території²⁷.

Реалізуючи надані Конституцією²⁸ та законами України повноваження у галузі земельних відносин, органи місцевого самоврядування приймають рішення про передачу у власність чи надання у користування земельних ділянок комунальної власності, про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, про зміну цільового призначення земельних ділянок, про затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонувань, детальних планів, про затвердження правил благоустрою відповідних населених пунктів та багато інших рішень²⁹.

Розглядаючи справу за конституційним поданням Харківської міської ради щодо офіційного тлумачення положень ч. 2 ст. 19, ст. 144 Конституції України, ст. 25, ч. 14 ст. 46, частин 1, 10 ст. 59 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”³⁰, Конституційний Суд України (далі – КСУ) у рішенні від 16 квітня 2009 р. № 7-рп/2009 (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування) зазначив, що в Основному Законі передбачено форми та засоби реалізації права територіальних громад на місцеве самоврядування і наголошено, що органи місцевого самоврядування у межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов’язковими до виконання на відповідній

²⁵ Ухвала Верховного Суду від 5 червня 2019 р. у справі № 322/1178/17 (н 18).

²⁶ Ухвала Верховного Суду від 27 червня 2019 р. у справі № 322/1178/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/82885665>> (дата звернення: 12.12.2019).

²⁷ Б Свирский, *Государственное строительство и местное самоуправление в Украине: учебное пособие* (Эспада 2004) 596.

²⁸ Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>> (дата звернення: 12.03.2020).

²⁹ Н Кузьменко, *Рішення органів місцевого самоврядування в механізмі правового регулювання земельних відносин* (Алерта 2018) 264.

³⁰ Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>> (дата звернення: 12.03.2020).

території (ч. 1 ст. 144). На основі цього положення Конституції України в ч. 1 ст. 59 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” визначено, що у формі рішень рада приймає нормативні та інші акти³¹. Проаналізувавши функції і повноваження органів місцевого самоврядування, врегульовані Конституцією та іншими законами України, КСУ дійшов висновку, що органи місцевого самоврядування, вирішуючи питання місцевого значення, представляючи спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ і міст, приймають нормативні та ненормативні акти. До нормативних належать акти, які встановлюють, змінюють чи припиняють норми права, мають локальний характер, розраховані на широке коло осіб та застосовуються неодноразово, а ненормативні акти містять конкретні приписи, звернені до окремого суб’єкта чи юридичної особи, застосовуються одноразово і після реалізації вичерпують свою дію. Такий висновок узгоджується із правовими позиціями КСУ, викладеними у рішеннях від 27 грудня 2001 р. № 20-рп/2001 у справі про укази Президії Верховної Ради України щодо Комуністичної партії України, зареєстрованої 22 липня 1991 р. (абзац 1 п. 6 мотивувальної частини), від 23 червня 1997 р. № 2-зп у справі про акти органів Верховної Ради України (абзац 4 п. 1 мотивувальної частини)³².

ВС, розглядаючи справу № 910/21590/17 за позовом *про внесення змін до договору оренди земельної ділянки у зв’язку з тим, що рішенням міськради змінено розмір мінімальної орендної плати для зазначеного виду землекористування*, у постанові від 19 лютого 2019 р.³³ дійшов висновку, що зміна розміру орендної плати (у відсотках від нормативної грошової оцінки), оформлена додатками до рішень міськради про бюджет міста Києва на певний рік, не може вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі в частині розміру орендної плати. Суд зазначив, що у рішеннях законодавчо не встановлюються граничні (мінімальний та максимальний) розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, водночас такі рішення міської ради можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі, якщо сторони договору оренди визначили безпосередньо у самому договорі таку підставу для перегляду розміру орендної плати, що узго-

³¹ Про місцеве самоврядування в Україні (н 30).

³² Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Харківської міської ради щодо офіційного тлумачення положень частини другої статті 19, статті 144 Конституції України, статті 25, частини чотирнадцятої статті 46, частин першої, десятої статті 59 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування) від 16 квітня 2009 р. № 7-рп/2009 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v007p710-09>> (дата звернення: 12.12.2019).

³³ Постанова Верховного Суду від 19 лютого 2019 р. у справі № 910/21590/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/801180666>> (дата звернення: 12.12.2019).

джується із принципом свободи договору, передбаченим у статтях 3, 6, 627 ЦК України.

Аналогічну правову позицію викладено у постанові ВС у складі судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду від 16 квітня 2018 р. у справі № 910/7905/17³⁴ зі спору, що виник із подібних земельних правовідносин.

Питання поновлення договору оренди

У статті 33 Закону № 161-XIV визначено порядок поновлення договору оренди землі на новий строк як у випадку реалізації переважного права орендаря перед іншими особами (частини 1–5), так і у випадку, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди (ч. 6)³⁵.

Аналіз наведеної норми дає підстави для висновку, що для застосування положень ч. 1 ст. 33 Закону № 161-XIV та визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди необхідно встановити такі юридичні факти: орендар належним чином виконує свої обов'язки за договором; орендар до спливу строку договору повідомив орендодавця у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проєкт додаткової угоди; орендодавець протягом місяця не повідомив орендареві про наявність заперечень і своє рішення.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення із проєктом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення (ч. 5 ст. 33 Закону № 161-XIV)³⁶.

У частині 6 ст. 33 зазначеного Закону врегульовано пролонгацію договору на той самий строк і на тих самих умовах, що були передбачені договором, за наявності такого фактичного складу: користування орендарем земельною ділянкою після закінчення строку оренди і відсутність протягом одного місяця заперечення орендодавця проти такого корис-

³⁴ Постанова Верховного Суду від 16 квітня 2018 р. у справі № 910/7905/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/74002523>> (дата звернення: 12.12.2019).

³⁵ Про оренду землі (н 4).

³⁶ Там само.

тування (що можна кваліфікувати як “мовчазну згоду” орендодавця на пролонгацію договору)³⁷.

У контексті поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених у ч. 6 ст. 33 Закону № 161-XIV, необхідно зауважити, що такий договір може бути поновлено виключно на тих самих умовах і на той самий строк. Тобто орендар не може вимагати поновлення договору оренди землі на інших умовах. Щодо прав та обов’язків орендодавця варто акцентувати увагу на тому, що він має право заперечити стосовно поновлення згідно з цією частиною ст. 33 Закону № 161-XIV, і таке заперечення має бути заявлено саме протягом одного місяця після закінчення дії договору оренди землі, що безпосередньо впливає зі змісту ч. 6 зазначеної статті. Водночас Закон № 161-XIV не зобов’язує орендаря долучати до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі інші додаткові документи, крім проекту додаткової угоди.

У подальшому, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення дії договору оренди й орендодавець не надав заперечень стосовно поновлення цього договору протягом одного місяця після його закінчення, орендар має право звернутися із вимогою про визнання укладеною угоди про поновлення договору на тих самих умовах і на той самий строк. Орендодавець, зі свого боку, у будь-який час до укладення додаткової угоди стосовно поновлення договору на той самий строк і на тих самих умовах може звернутися із вимогою про звільнення земельної ділянки. Тобто договір оренди землі вважатиметься поновленим лише у разі укладення додаткової угоди, про що безпосередньо зазначено у ч. 8 ст. 33 Закону № 161-XIV. При цьому відмову або зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено у суді³⁸.

Отже, підстави для поновлення договору оренди земельної ділянки наведені у частинах 1–5 і ч. 6 ст. 33 Закону № 161-XIV, які не пов’язані одна з одною.

Одним із найбільш актуальних і неоднозначних питань застосування Закону № 161-XIV є поновлення договору оренди землі на підставі ч. 6 ст. 33 зазначеного документа.

Так, на розгляд Великої Палати ВС перебуває справа № 320/5724/17³⁹ за позовом про *визнання договору оренди земельної ділянки поновленим і визнання права користування земельною ділянкою*. Передаючи справу на розгляд Великої Палати ВС, Касаційний цивільний суд зазначив про

³⁷ Про оренду землі (н 4).

³⁸ Там само.

³⁹ Ухвала Верховного Суду від 12 червня 2019 р. у справі № 320/5724/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/82914966>> (дата звернення: 12.12.2019).

необхідність відступити від висновку, викладеного у постанові Касаційного господарського суду від 10 вересня 2018 р. у справі № 920/739/17⁴⁰, як такого, що суперечить висновку, викладеному у постанові Великої Палати ВС від 10 квітня 2018 р. № 594/376/17-ц⁴¹.

Зокрема, у ч. 6 ст. 33 Закону № 161-XIV передбачено:

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором⁴².

Схоже правило викладено у ст. 764 ЦК України, яка передбачає можливість поновлення договору найму, що по суті зводиться до автоматичного продовження попередніх договірних відносин на той самий строк без укладення нового договору за умови, що наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку дії договору найму та немає заперечень наймодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору.

Отже, зазначені норми законодавець навів на випадок невчинення конкретних дій, спрямованих на продовження дії договору (згідно зі ст. 764 ЦК України – обома сторонами договору оренди), коли орендар продовжує користуватися річчю.

Однак на відміну від ст. 764 ЦК України, у ч. 6 ст. 33 Закону № 161-XIV передбачено, що одна зі сторін – орендар обов'язково попередньо має повідомити про своє бажання поновити договір оренди землі, оскільки умовою застосування відповідних положень є відсутність протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі. Тобто автоматичної пролонгації договору, як зазначив КГС ВС у постанові від 10 вересня 2018 р. у справі № 920/739/17, не відбувається.

Системний аналіз наведених норм дає підстави для висновку, що зміст ч. 6 ст. 33 Закону № 161-XIV є логічним продовженням правил, викладених у попередніх частинах цієї статті, та не може тлумачитися окремо від їхнього змісту⁴³.

⁴⁰ Постанова Верховного Суду від 10 вересня 2018 р. у справі № 920/739/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/77748947>> (дата звернення: 12.12.2019).

⁴¹ Постанова Верховного Суду від 10 квітня 2018 у справі № 594/376/17-ц <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/73532500>> (дата звернення: 12.12.2019).р.

⁴² Про оренду землі (н 4).

⁴³ Ухвала Верховного Суду від 12 червня 2019 р. у справі № 320/5724/17 (н 39).

Питання способу судового захисту порушеного права

Відповідно до ч. 1 ст. 15 ЦК України ‘кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорування’, а у ч. 1 ст. 16 визначено, що ‘кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу’⁴⁴.

Порушення, невизнання або оспорування суб’єктивного права є підставою для звернення особи до суду за захистом цього права із застосуванням відповідного способу захисту. Особа, права якої порушено, може скористатися не будь-яким, а конкретним способом захисту свого права, що має відповідати тим фактичним обставинам, які склалися, зважаючи на ті відносини, що відповідають відповідним нормам права.

Завданням господарського судочинства є справедливе, неупереджене та своєчасне вирішення судом спорів, пов’язаних зі здійсненням господарської діяльності, з метою ефективного захисту порушених, невизнаних або оспоруваних прав і законних інтересів фізичних та юридичних осіб, держави. Наслідком вирішення господарського спору повинно бути відновлення порушеного (невизнаного, оспоруваного) права чи охоронюваного законом інтересу у спосіб, передбачений чинним законодавством.

Позовом у процесуальному сенсі є звернення до суду з вимогою про захист своїх прав та інтересів, який складається із двох елементів: предмета і підстави позову. Предметом позову є певна матеріально-правова вимога позивача до відповідача, а підставою – факти, які обґрунтовують вимогу про захист права чи законного інтересу. При цьому особа, яка звертається до суду з позовом, самостійно визначає у позовній заяві, яке її право чи охоронюваний законом інтерес порушено особою, до якої пред’явлено позов, та зазначає, які саме дії необхідно вчинити суду для відновлення порушеного права. Зі свого боку суд має перевірити доводи, на яких ґрунтуються позовні вимоги, зокрема й щодо матеріально-правового інтересу у спірних відносинах, і у разі встановлення порушеного права з’ясувати, чи буде воно відновлено у заявлений спосіб.

Для визначення предмета позову як способу захисту права чи інтересу важливим є перелік способів захисту цивільного права та інтересу, який наведений у ст. 16 ЦК України, за змістом якої способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути, зокрема: визнання права, припинення дії, яка порушує право; відновлення становища, яке існувало до порушення; визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу місцевого самоврядування, їхніх посадових

⁴⁴ Цивільний кодекс України (н 1).

і службових осіб, тощо. Суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом⁴⁵.

Так, на розгляді Великої Палати ВС перебуває справа № 378/596/16-ц⁴⁶ за позовом товариства *про визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок і визнання договорів оренди земельних ділянок поновленими*.

Передаючи справу на розгляд Великої Палати, КЦС ВС наголосив на необхідності відійти від правового висновку, викладеного у постанові КГС ВС від 19 березня 2019 р. у справі № 908/2484/17, оскільки вимога про визнання договорів оренди поновленими є належним способом захисту порушеного права орендаря, а відповідно до ст. 16 ЦК України, звертаючись до суду, позивач на власний розсуд обирає спосіб захисту його прав та інтересів⁴⁷.

У постанові КГС ВС від 19 березня 2019 р. у справі № 908/2484/17 щодо визнання договору оренди земельної ділянки поновленим суд навів правовий висновок про те, що належним способом захисту порушеного права у цьому випадку є позов про визнання укладеною додатковою угоди із викладенням її змісту, оскільки сама собою вимога про визнання договору оренди землі поновленим за своєю суттю є встановленням факту, який має юридичне значення, і не може забезпечити захисту порушеного права позивача з огляду на імперативний припис про обов'язкове оформлення поновлення договору оренди саме через укладення додаткової угоди, що, власне, і може бути предметом розгляду в суді⁴⁸.

Отже, Касаційний господарський суд дійшов правового висновку, згідно з яким позовна вимога про визнання договорів оренди землі поновленими є неналежним способом захисту порушеного права. Аналогічну правову позицію викладено у постановках ВС у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 10 вересня 2018 р. у справі № 920/739/17⁴⁹ та від 15 січня 2019 р. у справі № 922/1464/18⁵⁰.

Висновки. Проведений аналіз актуальних питань застосування положень чинного законодавства в судовій практиці ВС щодо розгляду справ зі спорів, які виникають з орендних правовідносин, дає підстави для висновку, що сьогодні ВС забезпечує єдність судової практики стосовно вирішення спорів про поновлення договору оренди землі, внесення змін до договору оренди в частині зміни розміру орендної плати тощо.

⁴⁵ Постанова Верховного Суду від 10 вересня 2018 р. у справі № 920/739/17 (н 40).

⁴⁶ Ухвала Верховного Суду від 7 жовтня 2019 у справі № 378/596/16-ц <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/8490048>> (дата звернення: 12.12.2019).

⁴⁷ Там само.

⁴⁸ Постанова Верховного Суду від 19 вересня 2019 р. у справі № 908/2484/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/80648586>> (дата звернення: 12.12.2019).

⁴⁹ Постанова Верховного Суду від 10 вересня 2018 р. у справі № 920/739/17 (н 40).

⁵⁰ Постанова Верховного Суду від 15 січня 2019 р. у справі № 922/1464/18 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/79290156>> (дата звернення: 12.12.2019).

Водночас проблемними залишаються питання поновлення договору оренди землі відповідно до ч. 6 ст. 33 Закону України “Про оренду землі” та належного способу захисту порушеного права орендаря на поновлення такого договору, стосовно моменту набрання чинності договором оренди землі.

REFERENCES

Bibliography

Authored books

1. Kuzmenko N, *Rishennia orhaniv mistsevoho samovriaduvannia v mekhanizmi pravovoho rehuliuвання zemelnykh vidnosyn [Local Government Decisions in the Mechanism of Legal Regulation of Land Relations]* (Alerta 2018) (in Ukrainian).
2. Svirskij B, *Gosudarstvennoe stroitel'stvo i mestnoe samoupravlenie v Ukraine: ucheb. posob [State Building and Local Government in Ukraine]* (Jespada 2004) (in Russian).

Journal articles

3. Kulynych P, ‘Pytannia pravovoi teorii ta praktyky orendy zemli v umovakh zavershennia zemelnoi reformy v Ukraini’ [‘Issues of Legal Theory and Practice of Land Lease in the Conditions of Completion of Land Reform in Ukraine’] (2018) 2 Chasopys Kyiv. un-tu prava 254–7 (in Ukrainian).
4. Romaniuk Ya ta Maistrenko L, ‘Deiaki aspekty pravovoho rehuliuвання tsyvilnykh pravovidnosyn, pov'iazanykh iz derzhavnoiu reiestratsiieiu pravochyniv (na prykladi orendy zemli)’ [‘Some Aspects of the Legal Regulation of Civil Relations that are Related to the State Registration of Contracts (for Example, Contracts for the Land Lease)’] (2014) 2 Visnyk Verkhovnoho Sudu Ukrainy 162 (in Ukrainian).

Tetiana Drobotova
Liudmyla Karpenko
Myroslava Romaniv

TOPICAL ISSUES PERTAINING TO APPLICATION OF THE LAW OF UKRAINE “ON LAND LEASE”. THE SUPREME COURT’S CASE LAW

ABSTRACT. Article 14 of the Constitution of Ukraine provides that land is the fundamental national wealth that is under special protection by the State. The right of property to land is guaranteed. This right is acquired and realized by citizens, legal entities and the State, exclusively in accordance with law.

Today, land lease is an important legal instrument to ensure market turnover of land plots. At the same time, the current stage of the land reform in Ukraine is marked by accelerated development of land-lease relations, given that lease is more easily available as compared to the possibility of acquiring property rights.

An analysis of law application practice demonstrates that today, a signed land hire (lease) contract is the most common reason generating the obligation to transfer a land plot for temporary use, and also the most effective form of its use in the environment of economy development.

The exclusive significance of lease relations is also emphasized by the adoption of the special Law of Ukraine “On Land Lease” which defines the specifics of legal regulation of the land lease relations.

In this context, particular importance is attached to case law of Ukrainian courts, particularly, the Supreme Court, with regard to resolution of disputes arising from lease relations, and also with regard to correct understanding and application of the provisions of the Law of Ukraine “On Land Lease”.

The purpose of the article is to study the case law of the Supreme court, including the Grand Chamber, the Economic Court of Cassation as part of the Supreme Court and the Civil Court of Cassation as part of the Supreme Court, with regard to application of the provisions of the Law of Ukraine “On Land Lease” in the context of the most topical issues which are brought before the court.

The authors analyzed a number of decisions of the Supreme Court relating to application of the Law of Ukraine “On Land Lease”, marked out legal positions which are well-established and raise no doubts today, and also highlighted challenging issues of legal regulation of lease relations which require urgent solutions.

KEYWORDS: land lease; Law of Ukraine “On Land Lease”; lease contract; jurisdiction; systematic non-payment of rent; remedy; renewal of land lease contract.