

РОЗДІЛ V. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 347. 453(045)

DOI <https://doi.org/10.26661/2616-9444-2020-4.1-13>

Підстави та правові наслідки припинення договору оренди земельних ділянок

Корнєєв Ю. В.*кандидат юридичних наук,**доцент кафедри господарського та адміністративного права**Національний технічний університет України**«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»**пр. Перемоги, 37, Київ, Україна**orcid.org/0000-0002-9132-2325**Korneev310@gmail.com***Ключові слова:**

договір оренди земельної ділянки, підстави припинення договору оренди землі, закінчення встановленого строку користування землею, суспільні потреби, примусове відчуження земельної ділянки.

У статті розглядаються особливості договірних відносин стосовно здійснення оренди договору земельних ділянок в Україні. Дуже часто на практиці виникають проблеми, неузгодженості, колізії, що пов'язані зі здійсненням договірних відносин на оренду землі. У зазначеній статті наводяться шляхи розв'язання цих проблем на законодавчому рівні. На підставі аналізу діяльності законодавців і юристів-практиків встановлені підстави для розірвання договору оренди земельної ділянки. Зазначені підстави розділено на дві підгрупи: перша підгрупа – це підстави, за якими припинення договору оренди вирішується виключно через суд; друга підгрупа – припинення може бути здійснено без суду. До першої підгрупи відносять такі підстави: якщо виявлені суттєві порушення договору оренди другою стороною; якщо сторони не змогли дійти згоди у випадку, коли були змінені істотні умови договору, який вони раніше оформили; якщо суб'єкти оренди не дотримались умов виконання взятих на себе зобов'язань у разі випадкового знищення чи пошкодження земельної ділянки, що заважає використовувати об'єкт оренди; якщо між сторонами немає згоди щодо розірвання договору оренди у випадку, коли об'єкт оренди надається для суспільних потреб; якщо об'єкт оренди використовується з порушенням вимог екологічної безпеки; якщо земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням.

До другої підгрупи відносять такі підстави: якщо сторони дійшли згоди стосовно розірвання договору оренди шляхом підписання відповідної угоди; якщо сталися випадки, що були зазначені в договорі, в тому числі передбачено випадок розірвання договору в односторонньому порядку. Відповідно до зазначених підстав у статті розглядаються найпоширеніші випадки припинення договору оренди земельної ділянки, а саме: розглянуто припинення договору оренди із закінченням встановленого строку, у випадку суспільних потреб чи примусового відчуження, у випадку поєднання осіб власника й орендаря в одну особу, у випадку припинення договору оренди через те, що орендар не використовує її, в разі якщо орендодавець доведе, що бездіяльність орендаря призводить до погіршення стану ділянки.

Grounds and legal consequences of termination of land lease agreement

Korneev Yu. V.

Doctor of Law,

Associate Professor at the Department of Economic and Administrative Law

National Technical University of Ukraine

“Igor Sikorsky Kyiv Polytechnic Institute”

Peremohy ave., 37, Kyiv, Ukraine

orcid.org/0000-0002-9132-2325

Korneev310@gmail.com

Key words:

land lease agreement, grounds for termination of the land lease agreement, expiration of the established term of land use, social needs, forced alienation of plot.

The article considers the peculiarities of contractual relations in relation to the lease of land in Ukraine. Very often in practice there are problems, inconsistencies, conflicts related to the implementation of contractual relations for the lease of land. This article outlines ways to address these issues at the legislative level. Based on the analysis of the activities of legislators and legal practitioners, the grounds for termination of the land lease agreement have been established. These grounds are divided into two subgroups: the first subgroup is the grounds on which the termination of the lease agreement is decided exclusively through the court, and the second subgroup of termination may be carried out without a court. The first subgroup includes the following grounds: if significant violations of the lease agreement by the other party are identified; if the parties could not reach an agreement in the event that the essential terms of the contract which they had previously executed were changed; if the lessees have not complied with the terms of their obligations in the event of an accident destruction or damage to land that interferes with the use of the leased object; if there is no agreement between the parties to terminate the lease agreement in the case when the leased object is provided for public needs; if the leased object is used in violation of environmental safety requirements; if the land is not used for its intended purpose.

The second subgroup includes the following grounds: if the parties have agreed to terminate the lease agreement by signing an agreement; if there have been cases specified in the contract, including the case of termination of the contract unilaterally.

In accordance with these grounds, the article considers the most common cases of termination of the lease of land, namely: the termination of the lease with the expiration of the prescribed period, in case of public needs or forced alienation, in the case of a combination of owner and tenant in one person, in termination of the lease agreement due to the fact that the tenant does not use it, if the landlord proves that the tenant's inaction leads to the deterioration of the site.

Вступ. У сучасних умовах формування ринкових земельних правовідносин в Україні однією з основних складових частин є оренда земельних ділянок. На законодавчому рівні й в практичній діяльності виникають проблеми, пов'язані зі здійсненням договірних відносин на оренду земельних ділянок. Правила реалізації цих відносин і шляхи розв'язання зазначених проблем потребують втручання на законодавчому рівні.

Метою ефективного розвитку економіки України є впровадження повноцінного ринку воло-

діння, користування та розпорядження земельними ділянками. Ефективне й раціональне існування цього ринку передбачає прозоре регулювання суспільних відносин стосовно оренди земельних ділянок.

Цим питанням були присвячені дослідження таких вітчизняних науковців, як В.І. Андрейцев, В.І. Борисова, Д.С. Добряк, П.І. Гайдуцький, Н.Л. Ковтун, П.В. Кулинич, А.М. Мірошніченко; О.О. Погрібний, М.В. Шульга, А.Д. Юрченко, М.В. Федоров, В.З. Янчук та інші.

Отже, підстави, за яких припиняється оренда землі, проблеми, які виникають під час здійснення цих відносин, і пропозиції щодо їх вдосконалення маємо дослідити в зазначеній статті.

Виклад основного матеріалу. Особливістю договірних відносин стосовно оренди землі є те, що їх припинення закріплені на законодавчому рівні, й належність їх до будь-якої форми власності на це не впливає.

У статті 598 Цивільного кодексу зазначено, що «зобов'язання припиняється частково або в повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом». А в частині першій статті 651 цього кодексу сказано, що «зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом» [1].

Статтею 31-ою Закону «Про оренду землі» передбачені конкретні підстави припинення договору оренди земельної ділянки: «закінчення строку, на який його було укладено; викуп земельної ділянки для суспільних потреб і примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; поєднання в одній особі власника земельної ділянки й орендаря; смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі й відмова осіб, зазначених у статті 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідація юридичної особи-орендаря; відчуження права оренди земельної ділянки заставотримачем; 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 (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства)» [2]. Встановимо детальніше правові наслідки, що впливають із підстав припинення договору оренди. Договір оренди припиняється із закінченням встановленого строку. Але в Законі «Про оренду землі» цей принцип порушений, тому що цим законом передбачено можливість поновлення договору оренди об'єкта за умов, якщо він (орендар) належно виконував свої обов'язки, що були передбачені в договорі, – тому має переважне право поновити договір. Дія договору за строком має бути визначена сторонами й не може бути менша ніж сім років. Дата підписання договору вважається початком строку оренди земельної ділянки. Отже, час закінчення договору можна легко встановити за датою його підписання.

Особа, яка здійснювала оренду, за умови, що вона належно виконувала обов'язки користувача земельної ділянки, після закінчення терміну оренди має переважне право щодо інших зацікавлених осіб на новий термін продовження оренди. Для цього їй необхідно за місяць до кінця терміну

оренди погодити з орендодавцем умови продовження договору. Можна надіслати листа. Але, якщо орендодавець упродовж місяця не активується, то договір вважається продовженим на попередніх умовах і на той самий термін.

Але треба зауважити, що процес відновлення договору оренди в такому випадку не повністю врегульований у нашому законодавстві, тому найкращий варіант переукладання такої угоди – через суд. Відповідно до статті 33 Закону «Про оренду землі», можливе «поновлення договору оренди землі на новий строк як у випадку реалізації переважного права орендаря перед іншими особами (частини 1–5 цієї статті), так і у випадку, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди (частина 6 цієї статті)» [2].

Ще один випадок припинення договору оренди – через викуп землі для суспільних потреб чи примусове відчуження її через суспільні потреби. До суспільних потреб відносять інтереси держави чи територіальної громади стосовно землі, яка перебуває в оренді. Вилучення таких ділянок відбувається лише прийняттям відповідного рішення уповноважених органів. Після прийняття такого рішення право власності на викуплену земельну ділянку переходить до відповідних структур. Викуп такої ділянки відбувається на підставі укладання договору купівлі-продажу з подальшою державною реєстрацією. Після державної реєстрації припиняється право оренди на землю.

Вичерпний перелік суспільних потреб, для яких може здійснюватися викуп земельних ділянок, закріплений у статті 7 Закону «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [3].

За такої умови органи місцевого самоврядування можуть ухвалювати рішення про викуп земельних ділянок лише для суспільних потреб, перелічених у статті 9 цього Закону, до яких належать:

«1) будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури, пов'язаних з обслуговуванням, відповідно, територіальної громади села, селища, міста (доріг, мостів, естакад, газо- й водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій), та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

2) розташування об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення;

3) створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів і кладовищ» [3].

Водночас стаття 15 Закону «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» закріплює перелік випадків, в яких може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок із мотивів суспільної необхідності, причому цей перелік набагато вужчий від визначеного в статті 7 цього Закону [3].

Необхідно зазначити, що викуп земельних ділянок для задоволення суспільних потреб не вважається примусовим, якщо господар ділянки погоджується на умови викупу; якщо ні, то відповідний орган має почати процедуру примусового відчуження земельної ділянки. Для цього він має звернутися до суду. Якщо суд розгляне позов і прийме рішення вилучення земельної ділянки на користь суспільних потреб, то лише в цьому випадку має відбутися примусове її відчуження.

Отже, можна зазначити, що процедура викупу земельних ділянок на вимоги суспільства стає не дуже актуальною в сучасних умовах. Замість неї можна впровадити альтернативні варіанти, наприклад, публічні закупівлі тощо. Але для цього перелік випадків суспільних потреб не має бути остаточним.

Розглянемо таку підставу, за якої припиняється договір оренди: це поєднання власника й орендаря в одну особу. У цьому випадку орендар має право одержати ділянку, що він орендує, у власність відповідно до земельного законодавства, а дія договору оренди має припинитися.

У випадку набуття особою права власності на житловий будинок або інше приміщення, яке знаходиться на орендованій орендарем земельній ділянці, до особи має переходити й право оренди на цю ділянку. Але все це має відбуватися на підставі договору, в якому має бути зазначено, що власником нерухомості стала саме ця особа, й на підставі цього договору має припинитися оренда земельної ділянки, на якій розташовано відповідне приміщення.

Одним із поширених випадків розірвання договору оренди землі вважається заборгованість орендаря з орендної плати. Згадаємо, що суть передачі землі в оренду для орендодавця – це своєчасне отримання плати за здану в оренду землю. Як зазначено в частині першій статті 141 Земельного кодексу, підставою для припинення права землекористування є несплата орендарем за користування землею або несплата земельного податку [4].

Дуже часто під час розв'язання земельних спорів відбувається розірвання договору оренди в односторонньому порядку. Але остаточною для прийняття рішення про розірвання договору на оренду землі має бути прописана в договорі така умова.

Постановою Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 16 травня 2018 р. у справі № 420/504/16-ц «підтримано позицію місцевого суду, який задовольнив вимоги орендаря щодо розірвання договору в односторонньому порядку. У справі ключового значення набув пункт договору оренди, в якому сторони встановили можливість одностороннього розірвання договору без настання будь-яких умов».

Важливе те, що законодавець передав на розсуд сторін суб'єктів оренди землі розв'язання питань реорганізації юридичної особи-орендаря та набуття права власності на земельну ділянку іншою особою, що дало змогу сторонам договору оренди прийняти рішення самостійно стосовно того, що перехід права власності до іншого громадянина стало причиною розірвання договору.

Враховуючи вищевикладене, Верховний Суд України в постанові від 23 травня 2018 р. у справі № 647/1460/17 дійшов цілком справедливого висновку щодо можливості розірвання договору оренди землі в разі переходу права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (в тому числі в порядку спадкування).

Проте в постанові Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 14 березня 2018 р. у справі № 582/1132/17 Верховний Суд за дуже схожих фактичних обставин справи вказав на неможливість одностороннього розірвання договору оренди в разі переходу права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (в тому числі в порядку спадкування).

Ключовою відмінністю такої справи від зазначеної вище справи № 647/1460/17 стали умови договору, й зокрема така: «перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи орендаря є (не є) підставою для зміни умов або розірвання договору». Спираючись на таке формулювання норми договору, Верховний Суд України зазначив, що сторони за договором чітко не визначили, що підставою для розірвання договору оренди є перехід права власності на земельну ділянку до іншого власника.

Відповідно до статті 32 Закону «Про оренду землі», «на вимогу однієї сторони договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону України «Про оренду землі» й умовами договору в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України й іншими законами України» [2].

Верховний Суд України 20 травня 2015 р. під час розгляду справи № 3-166гс15, роз'яснюючи застосування приписів статті 651 Цивільного кодексу України, статей 32, 24, 25 Закону України «Про оренду землі», фактично визначає підставою для розірвання договору оренди використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, а не факт того, що ділянка взагалі не використовувалася.

Договір оренди земельної ділянки може бути також достроково розірваний через те, що орендар не використовує її, в разі, якщо орендодавець доведе, що бездіяльність орендаря призводить до погіршення стану ділянки. Так, позивач у справі № 6-2271цс15 свої вимоги обґрунтував не лише твердженням, що орендар повинен забезпечити використання ділянки за призначенням, але й тим, що відсутність діяльності на ділянці призводить до погіршення її стану. Водночас у договорі оренди первісно передбачався як обов'язок орендаря використовувати ділянку, так і обов'язок зберегти її стан.

У результаті під час винесення постанови від 23 грудня 2015 р. Верховний Суд України погодився з доводами позивача й визнав можливість розірвання договору оренди в подібному випадку. Вирішальне значення в цьому випадку мало те, що бездіяльність орендаря призводила до погіршення стану ділянки (через відсутність сільськогосподарської діяльності ділянка заростала бур'янами). Таким чином, не дотримувався обов'язок орендаря щодо збереження ділянки в первісному стані, що своєю чергою було істотним порушенням умов договору (орендодавець під час укладання договору очевидно не розраховував на погіршення якості земель та, як наслідок, зниження вартості ділянки).

Треба зазначити, що такий висновок Верховного Суду України не може вступати в суперечку щодо того, що невикористання ділянки за її цільовим призначенням не дає підстав для розірвання договору. Але позивач має довести в суді, що бездіяльність орендаря погіршує стан ділянки й призводить до зменшення прибутку. Наслідком припинення таких дій є обов'язок орендаря повернути земельну ділянку на умовах договору. Але, щоб уникнути подальших претензій із боку орендодавця, повернення орендованої земельної ділянки має бути засвідчено актом прийняття-передання відповідної земельної ділянки, в якому необхідно вказати, в якому стані перебуває ділянка. Зрозуміло, що цей акт укладається між двома суб'єктами й засвідчується їхніми підписами. У тому випадку, коли орендар не виконує обов'язок повернути орендарю земельну ділянку, то він має обов'язково здійснити відшкодування завданих збитків господарю землі.

Такий порядок встановлення та відшкодування збитків власникам земельних ділянок зазначено статтями 156 і 157 Земельного кодексу, статтею 22 Цивільного кодексу, статтями 224–229 Господарського кодексу України, а також Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» [4; 1; 5].

Необхідно також зазначити, що такі дії орендаря – не повернення земельної ділянки орендодавцю – кваліфікуються як самовільне захоплення землі. Відповідно до пункту 3.1. Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17 травня 2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин», «під час розв'язання питання про застосування відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки господарським судам необхідно враховувати, що саме по собі встановлення судом наявності фактичного користування земельною ділянкою без документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для кваліфікації такого використання земельної ділянки як самовільного її зайняття. У розв'язанні таких спорів необхідно досліджувати, чи передбачено спеціальним законом отримання правостановлювальних документів на земельну ділянку для розміщення певних об'єктів, причини відсутності таких документів в особи, що використовує земельну ділянку, наявність в особи права на отримання земельної ділянки у власність чи в користування, вжиття нею заходів до оформлення права на земельну ділянку тощо».

Важливе те, що у випадку припинення договору оренди земельної ділянки за ініціативою особи, що здійснює користування землею, власник земельної ділянки має право отримати плату за оренду землі несільськогосподарського призначення за 12 місяців, а на землях сільськогосподарського призначення – за пів року.

Висновки. У сучасних реаліях існування земельних правовідносин і відповідного попиту зацікавлених осіб стосовно бажання здійснити оренду земель позови до суду щодо припинення договорів про оренду земель є досить поширеним явищем. А здійснивши аналіз судової практики, можна впевнено стверджувати, що такі випадки, коли орендар «систематично» не сплачує орендну плату, приводять до припинення дії договору за ініціативою орендодавця.

Треба також зазначити, що в нашому законодавстві немає зрозумілого поняття «систематично», тому дуже часто виникають юридичні колізії в разі встановлення змісту такого поняття, що своєю чергою приводить до супе-

речностей рішень Верховного Суду України. Відповідно до цього необхідно внести в Закон України «Про оренду землі» положення, що врегулює ці суперечності й урешті-решт знизить навантаження на суди з приводу розгляду земельних спорів.

У практичній діяльності використання землі орендарем не за її цільовим призначенням також потребує роз'яснення, тому що використання землі не за призначенням передбачає саме дії стосовно використання, а за не використання орендованої землі не передбачається позбавляти цього права.

Література

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV / *Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.
2. Про оренду землі : Закон України від 06 жовтня 1998 р. № 161-XIV / *Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280.
3. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI (у редакції від 25 березня 2018 р.) / *Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 1. Ст. 2.
4. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III / *Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.
5. Господарський кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 436-IV / *Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18, № 19–20, № 21–22. Ст. 144.

References

1. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy : Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 r. № 435-IV [Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine of January 16, 2003 № 435-IV]. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 2003. № 40-44. Art. 356.
2. Pro orendu zemli : Zakon Ukrainy vid 06.10.1998 r. № 161-XIV [On land lease: Law of Ukraine of October 6, 1998 № 161-XIV]. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 1998. № 46-47. Art. 280.
3. Pro vidchuzhennia zemelnykh dilianok, inshykh obiektiv nerukhomoho maina, shcho na nykh rozmishcheni, yaki perebuvauiut u pryvatnii vlasnosti, dlia suspilnykh potreb chy z motyviv suspilnoi neobkhdnosti : Zakon Ukrainy vid 17. 11.2009 r. v redaktsii vid 25.03.2018r. № 1559-VI [On alienation of land plots, other real estate objects located on them, which are in private ownership, for public needs or for reasons of public necessity: Law of Ukraine of November 17, 2009, as amended on March 25, 2018. № 1559-VI]. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 2010. № 1. st. 2.
4. Zemelnyi kodeks Ukrainy : Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 r. [Land Code of Ukraine: Law of Ukraine of 25.10.2001 № 2768-III]. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 2002. № 3-4. Art. 27.
5. Hospodarskyi kodeks Ukrainy : Zakon Ukrainy vid 16.01. 2003 r. № 436-IV [Economic Code of Ukraine: Law of Ukraine of 16.01. 2003 № 436-IV]. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine. 2003. № 18, № 19-20, № 21-22. Art. 144.