



Проблеми застосування господарським
судом договірною права
при вирішенні спорів, пов'язаних з
укладенням, зміною, розірванням та
визнанням недійсними договорів оренди
землі

Шевчук Олена Броніславівна –

суддя господарського суду Кіровоградської області

Нормативно-правова база регулювання правовідносин при вирішенні спорів, пов'язаних з укладенням, зміною, розірванням та визнанням недійсними договорів оренди землі

Відносини пов'язані з орендою землі регулюються, зокрема:

- Земельним та Цивільним кодексами України;
- Законом України «Про оренду землі»;
- іншими законами та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них та безпосередньо договором оренди землі;
- також слід враховувати роз'яснення викладені в постанові Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» № 7 від 16.04.2004 (із змінами, внесеними згідно з постановою Пленуму Верховного Суду України від 19.03.2010 № 2) та в постанові пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» № 6 від 17.05.2011 (з послідувачими змінами).

Більш конкретно, питання оренди землі регулюються спеціальним законом - Законом України «Про оренду землі», прийнятим Верховною Радою України ще в 1998 році, але який зазнав великої кількості змін.

Стаття 3 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що об'єктами оренди є земельні ділянки, які перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Відповідно, і орендодавцями земельних ділянок виступають їх власники. Якщо мова йде про землі комунальної власності, то їх орендодавцями є сільські, селищні, міські ради. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим. Ну а орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є відповідні органи виконавчої влади.

За загальним принципом, договірні відносини будуються за засадах рівності сторін, і право вимагати укладення з ним договору оренди земельної ділянки виникає у суб'єкта лише у випадках, визначених законом.

Спори, що виникають при укладанні договорів оренди земельних ділянок із земель державної або комунальної власності.

Статтею 116 Земельного кодексу України визначено, що громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Стаття 124 цього Кодексу встановлює, що передача в оренду земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

З аналізу вказаних норм вбачається, що надання земельної ділянки із земель державної або комунальної власності в оренду шляхом укладення відповідного договору здійснюється на підставі рішення відповідного органу, прийнятого за результатами розгляду заяви (клопотання) особи, яка бажає отримати земельну ділянку в оренду, поданої відповідно до статті 16 Закону України «Про оренду землі». Прийняттю рішення передуює розроблення відповідної технічної документації.

На практиці нерідкими є випадки, коли орендарі після прийняття рішення про надання в оренду земельної ділянки ухиляються від укладення договору оренди землі, мотивуючи свою позицію, наприклад, необґрунтовано встановленою надмірно великою ставкою орендної плати, або іншими причинами, що спонукає орендодавця до звернення до господарського суду з позовом про визнання такого договору укладеним.

Практика з вирішення спорів при укладанні договорів оренди земельних ділянок

Постанова ВСУ від 25.09.2012 №3-39гс12 у справі № 19/074-11 за позовом Новопетрівської сільської ради до Вишгородського районного споживчого товариства про визнання укладеним договором оренди землі.

Короткий виклад обставин:

У вересні 2011 року Новопетрівська сільська рада звернулася до господарського суду Київської області з позовом до Вишгородського районного споживчого товариства про визнання укладеним договором оренди землі.

Рішенням господарського суду Київської області від 14 листопада 2011 року в задоволенні позовних вимог відмовлено.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 30 січня 2012 року рішення господарського суду Київської області від 14 листопада 2011 року частково скасовано, визнано укладеним договір оренди земельної ділянки загальною площею 0,0225 га з відповідним кадастровим номером, розташованої за адресою: Київська область, Вишгородський район, с. Нові Петрівці, вул. Ватутіна, 17, між Новопетрівською сільською радою та Вишгородським районним споживчим товариством в редакції позивача, в іншій частині позову відмовлено.

Постановою Вищого господарського суду України від 12 квітня 2012 року постанову Київського апеляційного господарського суду від 30 січня 2012 року скасовано, рішення господарського суду Київської області від 14 листопада 2011 року у цій справі залишено без змін.

Касаційний суд у своїй постанові дійшов висновку про те, що вимога про визнання укладеним договору оренди земельної ділянки не відповідає положенням ч. 1 ст. 187 Господарського кодексу України (далі - ГК) щодо обов'язковості укладення такого договору, а також способам захисту цивільних прав та інтересів, визначеним у ст. 16 Цивільного кодексу України (далі - ЦК), і прав на земельні ділянки, передбаченим ст. 152 Земельного кодексу України (далі - ЗК).

Проте Верховний Суд України з такою позицією суду касаційної інстанції не погодився, постанову Вищого господарського суду України від 12 квітня 2012 року у справі № 19/074-11 скасував, справу направив на новий розгляд до суду касаційної інстанції, зазначивши при цьому в своїй постанові, що як встановлено господарськими судами, проект договору оренди земельної ділянки, який був надісланий позивачем відповідачу, відповідає вимогам ст. 15 Закону України «Про оренду землі» та типовій формі договору оренди землі, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.04 № 220.

За таких обставин між сторонами виникли переддоговірні відносини, оскільки відповідач звернувся до позивача із заявою про передачу в оренду спірної земельної ділянки, а Радою на сесії прийнято відповідне рішення, яке повинно бути покладено в основу договору оренди земельної ділянки, який є типовим відповідно до постанови Кабінету Міністрів України. Відтак, згідно ч. 1 ст. 187 ГК України переддоговірні спори можуть бути предметом розгляду суду, якщо спір виник при укладенні господарських договорів, укладення яких є обов'язковим на підставі закону та в інших випадках, встановлених законом.

На практиці також нерідкими є випадки, коли посадові особи ухиляються від підписання договору оренди землі після прийняття уповноваженим органом рішення про надання ділянки в оренду (або лобіюючи укладення договору з іншим орендарем, або враховуючи зміну законодавства та неоднозначне трактування змін на момент укладення договору, або створюючи умови, в яких зацікавлена особа буде змушена дати хабара, тощо). У таких випадках існує практика звернення потенційних орендарів до суду з вимогами про визнання договору укладеним.

На розгляді в господарському суді Кіровоградської області знаходиться справа за позовом ФГ (орендар) до Головного управління Держземагентства у Кіровоградській області (орендодавець) про визнання укладеним договору.

Підставою в силу якої сторони зобов'язані укласти договір оренди земельної ділянки позивач зазначає розпорядження Райдержадміністрації 2009 року, яке є чинним на даний час.

Протягом 2009 - 2012 років такий договір між фермерським господарством та райдержадміністрацією, яка на той час була розпорядником земель державної власності сільськогосподарського призначення, не було укладено з причин, незалежних від позивача (за його твердженням).

З 2013 року розпорядником земель с/г призначення державної власності стало Головне управління Держземагентства у Кіровоградській області, якому ФГ в грудні 2015 направило для підписання проект договору оренди землі. Однак, будь-яких дій щодо укладення такого договору чи відмови в його укладенні з боку Головного управління Держземагентства у Кіровоградській області не вчинено, тому фермерське господарство наполягає на визнанні укладеним такого договору у судовому порядку.

Постає питання чи є розпорядження райдержадміністрації 2009 року підставою для укладення договору оренди земельної ділянки Головним управлінням Держгеокадастру у Кіровоградській області?

Спори, що виникають при внесенні змін до договорів оренди земельних ділянок

- ❖ зміна умов договору оренди землі може відбуватись за ініціативою однієї чи обох сторін за договором або в силу Закону, який зобов'язує це зробити;
- ❖ зміна договору не спрямована на ліквідацію укладеного сторонами договору, вона спрямована на зміну окремих його умов шляхом вчинення, як правило, обома сторонами відповідних юридичних дій;
- ❖ змінений зміст договору, а саме змінені його умови: предмет договору, місце виконання, строки виконання тощо, призводить до зміни зобов'язання, зокрема, проте не виключно, до його змісту;
- ❖ зміна умов договору може стосуватись як істотних так і факультативних його умов та вноситься в договір або сторонами добровільно, або за рішенням суду;
- ❖ внесення змін до договору передбачено, зокрема, статтями 651 та 652 ЦК України;
- ❖ домовленість про зміну договору є теж договором;
- ❖ у разі якщо договір змінюється у судовому порядку, зобов'язання змінюється або припиняється з моменту набрання рішенням суду про зміну договору законної сили.

Спори, пов'язані з внесенням змін до договору оренди землі в частині зміни розміру орендної плати.

Як правило, позовні вимоги орендодавців ґрунтуються на тому, що розмір орендної плати за землю, яку сплачує орендар за договором, не відповідає положенням ПК та рішенням про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Для приведення розміру орендної плати у відповідність із вимогами законодавства до договору оренди, укладеного з орендарем, слід внести відповідні зміни стосовно розміру орендної плати та вартості нормативної грошової оцінки земельної ділянки шляхом укладення додаткової угоди до цього договору, проте орендар ухиляється від укладення такої угоди.

Правова позиція щодо вирішення такої категорії спорів відображена, зокрема, в постановках Верховного Суду України: від 07.10.2015 у справі №3-481гс15 та від 02.03.2016 у справі №3-476гс15 та полягає в наступному:

«нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати для земель державної і комунальної власності, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати, який в будь-якому разі не може бути меншим, ніж встановлено положеннями статті 288 ПК»

Тому, в таких випадках позови про внесення змін до договору оренди землі в частині збільшення розміру орендної плати є обґрунтованими та підлягають задоволенню.

Розірвання договору оренди землі **(окремі правові позиції ВСУ)**

Правова позиція відображена в постанові ВСУ від 11.11.2014 № 3-166гс15:

«Підставою для розірвання договору оренди землі є саме факт використання орендарем землі не за цільовим призначенням, тобто з іншою метою, ніж та яка встановлена договором, а не той факт, що, на думку позивача, земельна ділянка не використовується орендарем у певний період часу.»

Правова позиція відображена в постанові ВСУ №6-1999цс15 від 03.02.2016:

«Установивши, що тривалим невикористанням земельних ділянок за призначенням Товариство як орендар порушило істотні умови договорів, що призвело до порушення режиму використання земельних ділянок, забур'янення і залісення, суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку про задоволення позовних вимог.»

Однією з найпоширеніших підстав розірвання договору оренди земельної ділянки є заборгованість з орендної плати.

Умова про внесення орендної плати за ч. 1 [ст. 15 Закону України "Про оренду землі"](#) є істотною умовою договору оренди в розумінні ч. 1 [ст. 638 ЦК України](#) та [ст. 284 ГК України](#). Порухення такої умови протягом тривалого часу зумовлює правомірність ініціювання питання про розірвання договору відповідно до ч. 1 [ст. 32 Закону України "Про оренду землі"](#).

За змістом норм п. "д" ч. 1 [ст. 141 Земельного кодексу України](#), статей [24](#), [25](#), ч. 1 ст. [32 Закону України "Про оренду землі"](#) договір оренди землі можливо розірвати в разі систематичної несплати орендної плати в установлений договором строк, разове порушення умов договору у цій частині не є підставою для його розірвання.

Стаття 33 Закону України «Про оренду землі»

По закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі) - ч.1.

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі – ч.2.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди – ч.3.

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється – ч.4.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом 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.

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 договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із:

власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності);

уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності) – ч. 6.

Керівник органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який уповноважений підписувати додаткову угоду до договору оренди землі щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, визначається рішенням цього органу – ч. 7.

Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку – ч. 8.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді – ч. 9.

У разі зміни межі або цільового призначення земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється у порядку одержання земельної ділянки на праві оренди-ч.10.

Правова позиція, викладена в постанові ВСУ № 6-219цс14 від 25.02.2015

року:

Виходячи з приписів статей [319](#), [626 ЦК України](#) слід дійти висновку про те, що реалізація переважного права на поновлення договору оренди, яка передбачена частиною першою [статті 33 Закону України «Про оренду землі»](#), можлива лише за умови дотримання встановленої цією нормою процедури та наявності волевиявлення сторін.

Таким чином, згідно із частинами першою - п'ятою [статті 33 Закону України «Про оренду землі»](#) у разі поновлення договору оренди землі умови договору можуть бути змінені за згодою сторін з укладенням додаткової угоди. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати чи інших істотних умов договору, передбачених [статтею 15 цього Закону](#), переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Отже, для застосування частини першої [статті 33 Закону України "Про оренду землі"](#) та визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди необхідно встановити такі юридичні факти: орендар належно виконує свої обов'язки за договором, орендар до закінчення строку дії договору повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди, орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень та своє рішення.

Частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі» передбачена інша підстава поновлення договору оренди: 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 договором.

Частинами восьмою, дев'ятою статті 33 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку; відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.

Таким чином, для поновлення договору оренди землі з підстав, які передбачені частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар продовжує користування виділеною земельною ділянкою; орендар належно виконує свої обов'язки за договором, відсутнє письмове повідомлення орендодавця про відмову в поновленні договору оренди, сторони укладають додаткову угоду про поновлення договорів оренди.

Дякую за увагу!

