

11. Дюрягин И.Я. Применение норм советского права и социальное (государственное) управление : автореф. дисс. ... докт. юрид. наук: 12.00.01; Свердловский юридический институт. Свердловск, 1975. 36 с.
12. Бобрешов Є.Г. Судове правозастосування в Україні: проблеми теорії і практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01; Національний педагогічний університет імені М.П. Драгоманова. К., 2011. 20 с.
13. Сорокина В.В. Процессуальная форма юридической деятельности в современной России: вопросы теории и практики: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. Саратов, 2009. 201 с.
14. Григор'єва В.В. Правовий режим судового рішення у господарському процесі: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.04; НАН України, Інститут економіко-правових досліджень. Донецьк, 2009. 22 с.
15. Таликін Є.А. Місце судового розгляду в структурі господарського процесу та його завдання. Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского. Серия «Юридические науки». Том 27 (66). 2014. № 3. С. 93–99.
16. Рассахатская Н.А. Гражданская процессуальная форма: учебное пособие. Саратов: СГАП, 1998. 88 с.

ДОБОШ З. А.,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного права
та процесу
(Інститут права та психології
Національного університету
«Львівська політехніка»)

УДК 347.77

ЩОДО ПИТАННЯ ПРО УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ НА НОВИЙ СТРОК

Проаналізовано способи укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк. Розмежовано поняття «переважне право на укладення договору» та «право на поновлення строку дії договору». Досліджено основні недоліки законодавчого регулювання процедури укладення договору оренди землі на новий строк у зв'язку з відсутністю заперечень із боку орендодавця.

Ключові слова: договір оренди землі, орендодавець, орендар, переважне право, поновлення строку дії договору, додаткова угода.

Проанализированы способы заключения договора аренды земельного участка на новый срок. Разграничены понятия «преимущественное право на заключения договора» и «право на возобновление срока действия договора». Исследованы основные недостатки законодательного регулирования процедуры заключения договора аренды земли на новый срок в связи с отсутствием возражений со стороны арендодателя.

Ключевые слова: договор аренды земли, арендодатель, арендатор, преимущественное право, восстановление срока действия договора, дополнительное соглашение.



The methods of concluding a lease agreement for a new plot of land are analyzed. The author delimits the notion of “preemptive right to conclude an agreement” and “the right to renew the term of the contract”. The main shortcomings of the legislative regulation of the procedure for concluding a land lease agreement for a new term due to the lack of objections from the landlord have been investigated.

Key words: *land lease agreement, landlord, tenant, preferential right, renewal of contract, additional agreement.*

Вступ. Земельні правовідносини є одним із важливих елементів нашого суспільства, зважаючи на особливу цінність земель та необхідність забезпечення стабільності цих відносин. Чинне законодавство охоплює цілу низку нормативно-правових актів, які врегульовують різного роду земельні правовідносини. У результаті аналізу останніх тенденцій у застосуванні відповідних норм виявляємо чимало проблемних питань, які залишаються не вирішеними. Серед них порядок укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк між тими самими сторонами.

Регулювання даних правовідносин відбувається в основному на підставі ст. 33 Закону України «Про оренду землі», яка закріплює низку дій як із боку орендаря, так і з боку орендодавця, спрямованих на продовження договору оренди. Водночас нечіткість правового регулювання призводить до численних непорозумінь між сторонами такої угоди, які подекуди не розуміють законодавчих вимог щодо послідовності своїх дій. Навіть більше, судові інстанції, зокрема касаційні, запроваджують неоднозначну практику врегулювання відповідних спорів. Ці й інші обставини зумовлюють нагальну потребу в удосконаленні правового регулювання порядку продовження орендних правовідносин, невід’ємним етапом чого є ґрунтовний науковий аналіз відповідних проблем.

Доктрину договірних правовідносин формують праці М. Брагінського, О. Дзери, З. Ромовської й ін. Окремі аспекти укладення договорів оренди земельної ділянки на новий строк досліджували П. Гуйван, Н. Ільків, Н. Міловська, К. Пейчев, Е. Юрченко. Однак у галузевій літературі відсутня комплексна наукова робота, присвячена проблемам правового регулювання порядку продовження орендно-земельних правовідносин.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження процедури продовження договору оренди земельної ділянки на новий строк; виявлення на підставі аналізу законодавчих положень та судової практики основних проблем реалізації відповідних прав сторонами таких правовідносин; пропозиція шляхів їх вирішення.

Результати дослідження. Відповідно до ч. 1 ст. 759 Цивільного Кодексу України (далі – ЦК України), за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов’язується передати наймачеві майно в користування за плату та на певний строк [1]. Особливості укладення, виконання та припинення договорів оренди землі закріплені Законом України «Про оренду землі». Так, у ст. 13 зазначеного нормативного акта передбачено, що договір оренди землі – 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 законодавства [2]. Згідно з абз. 3 ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі», строк дії договору є однією з обов’язкових умов цієї угоди, закінчення якого є датою припинення взаємовідносин між орендодавцем та орендарем.

Під час аналізу орендних правовідносин М. Брагінський зауважує, що орендар за цим договором набуває статусу титульного володільця на певний строк, тривалість якого визначається домовленістю сторін, законом та їхньою волею про розірвання договору. Умова про строк користування майном, на думку науковця, обумовлена суттю самих відносин оренди [3, с. 324]. Під час дослідження правовідносин оренди земельної ділянки одні науковці розглядають строк дії договору оренди землі суто як підставу для припинення відповідних правовідносин [4, с. 248]. Інші ж вважають такий строк підставою для поновлення таких правовідносин на аналогічний термін [5, с. 277].



Загалом погоджуємося з науковцями і вважаємо, що строк дії договору оренди землі є однією з істотних його умов, яка, з одного боку, зумовлює припинення відповідних правовідносин (право орендаря користуватися земельною ділянкою припиняється), а з іншого – може стати підставою для їх продовження (продлонгація договору на новий строк).

Порядок поновлення договору оренди земельної ділянки передбачено ст. 33 Закону України «Про оренду землі», яка закріплює два способи поновлення (продлонгації) договору оренди землі. Перший – у разі належного виконання орендарем своїх обов'язків за договором, строк якого закінчується, орендар отримує переважне право перед іншими особами на укладання договору оренди землі на новий строк (ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»). Другий спосіб передбачає продовження користування земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди за відсутності протягом одного місяця після закінчення дії договору оренди листа-повідомлення орендодавця про заперечення поновлення договору оренди землі (ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»). Відповідні способи пропонуємо назвати активним і пасивним способами укладення договорів оренди на новий строк відповідно. Активний спосіб поновлення передбачає ініціювання орендарем продовження орендних відносин до моменту їх припинення. Пасивний спосіб проявляється у відсутності будь-яких заперечень та/чи вимог із боку орендодавця після закінчення строку дії договору оренди. Спробуємо більш детально проаналізувати кожен із них.

Так, відповідно до ч. ч. 1–4 ст. 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). 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 в строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення із проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, ухвалює 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 рішення орендодавця [2].

Вважаємо, що закріплений порядок реалізації переважного права орендаря на продовження строку дії договору оренди є недосконалим, оскільки законодавець наділяє орендодавця безумовним правом відмовитися від укладення відповідного договору. З одного боку, такі положення узгоджуються із правом власника землі на власний розсуд володіти, користуватися та розпоряджатися належною йому земельною ділянкою. З іншого ж – відсутність законодавчого переліку підстав для відмови орендодавця в продовженні строку дії договору нівелює суть даної процедури.

Крім того, вважаємо, що законодавець у ст. 33 Закону України «Про оренду землі» невіправдано ототожнив поняття «переважне право на укладення договору оренди землі» й «укладення договору оренди землі на новий строк за ініціативи орендаря». Так, автор науково-практичного коментаря до Закону України «Про оренду землі» зазначає, що в ст. 33 даного нормативного акта передбачено, що орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, за інших рівних умов має переважне право на поновлення договору [6, с. 190]. Право на поновлення (продлонгацію) договору оренди землі – це визначене законом переважне право орендаря укласти договір оренди землі на новий строк, що виникає в разі належного виконання ним обов'язків за умовами договору та після закінчення строку договору оренди землі або коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди за відсутності заперечень орендодавця [7, с. 71–72].



Однак, як здається, у разі поновлення договору оренди на новий строк взагалі не може йтися про переважне право орендаря, оскільки переважне право означає, що за рівних умов один із претендентів користується пільговим правом на укладення договору. Під час аналізу питання розмежування понять пролонгації договору оренди на новий строк та реалізації орендарем переважного права на укладення договору П. Гуйван зазначає, що коли сторони власною мовчазною поведінкою погодили подальше користування майном, договір завжди вважатиметься автоматично продовженим на той же строк і на тих же умовах. Переважність права полягає в тому, що за наявності декількох осіб, які бажають укласти договір на однакових умовах, має перевагу попередній орендар, що належно виконував свої обов'язки. Невиявлення згоди між наймодавцем та наймачем щодо строку, ціни й інших умов нового договору припиняє переважне право останнього лише в разі, коли наймодавець надалі передає майно в оренду на інших умовах або взагалі відмовляється здавати річ у найм [8, с. 126].

Погоджуємося з науковцем і спробуємо виділити три основні критерії, які розмежовують відповідні категорії. По-перше, не орендодавець оголошує про намір здати земельну ділянку в оренду, а відповідні дії ініціює орендар. По-друге, як вбачається зі змісту активного способу, не орендодавець пропонує умови договору оренди, а орендар подає, окрім пропозиції продовжити строк дії договору, також додаткову угоду до договору. По-третє, якщо сторони домовилися продовжити договір оренди на новий строк, то вони укладають додаткову угоду до вже наявного договору, а не новий договір оренди земельної ділянки. І, нарешті, по-четверте, пролонгація відповідних договорів дозволяє забезпечити ефективність та якість використання земельних ділянок згідно із цільовим призначенням та стимулює орендарів вживати заходів для покращення їхнього стану. Натомість, переважне право на укладення договору спрямоване більшою мірою на захист інтересів орендаря у відповідних правовідносинах.

Тому, на нашу думку, право орендаря подати заяву за один місяць до закінчення строку дії договору оренди для його продовження на новий строк є не реалізацією переважного права на укладення договору перед іншими суб'єктами, а реалізацією права на пролонгацію строку дії договору. Водночас у законодавстві доцільно закріпити певні заходи забезпечення реалізації такого права. Таким, на нашу думку, має бути вичерпний перелік підстав відмови орендодавця від продовження строку дії договору оренди на новий строк. До таких підстав, вважаємо, має належати використання орендарем земельної ділянки не за цільовим призначенням, погіршення якості земель, а також відмова орендаря платити орендну плату в підвищеному розмірі порівняно з попереднім за умови, що орендодавцем обґрунтовано підняття орендної плати; відсутність наміру орендодавця передавати конкретну земельну ділянку в оренду.

З огляду на вищезазначене, пропонуємо дещо вдосконалити активний спосіб переукладення договору оренди землі на новий строк та внести відповідні зміни до ст. 33 Закону України «Про оренду землі» шляхом закріплення переліку підстав відмови орендодавця від продовження строку дії договору оренди.

Що стосується пасивного способу продовження строку дії договору оренди землі, то такий закріплено в абз. абз. 6–10 ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Так, 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 в поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У такому разі 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 ухвалення рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).

Основним недоліком даної процедури продовження договору оренди землі на новий строк, який суперечить іншим положенням вітчизняного законодавства, вважаємо



відсутність обов'язку власника земельної ділянки (органу державної влади чи органу місцевого самоврядування) ухвалити рішення про продовження або про відмову в продовженні строку дії відповідного договору. Так, у результаті аналізу змісту ст. ст. 116, 124 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) варто зазначити, що громадяни й 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 [9].

Ще 2008 р. Верховний суд України вказав на те, що необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває в державній або комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу про надання земельної ділянки, зобов'язання цього органу укласти такий договір або ж продовжити дію договору. Відсутність вказаного рішення є порушенням його виключної, передбаченої Конституцією компетенції на здійснення права власності від імені українського народу й управління землями.

Тому вважаємо, що ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» потрібно доповнити обов'язком орендодавця ухвалити рішення про продовження строку дії договору або ж відмову в цьому.

Недосконалим у контексті дослідження пасивного способу укладення договору оренди землі вважаємо також визначення строків укладення додаткової угоди. Зокрема, ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» встановлює правило, за яким додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами в місячний строк обов'язковим порядком. З наведеного постає запитання: місячний строк починає спливати з моменту закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки чи з моменту закінчення строку, наданого орендодавцю для висловлення своїх заперечень щодо продовження строку дії договору на новий строк? Вважаємо, що місячний термін укладення додаткової угоди до відповідного договору повинен обчислюватися з моменту закінчення строку, наданого орендодавцю для повідомлення орендаря про відсутність наміру укласти такий договір на новий строк. Якщо законодавчий порядок пасивного способу переукладення договору передбачає лише бездіяльність орендодавця, то також доцільно відповідний порядок доповнити положенням про необхідність орендаря надати для погодження другій стороні проект додаткової угоди до договору про оренду земельної ділянки.

Під час дослідження правової природи пасивного способу укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк учені зазначають, що пасивність наймодавця у визначених правовідносинах протягом встановленого законом строку призводить до втрати ним права на розірвання договору найму без шкідливих для нього наслідків, це є підставою для розгляду даного строку як преклюзивного. Преклюзивні (присікальні) строки є одним із видів строків здійснення цивільних прав, які встановлюють межі існування цивільних прав та надають правомочним особам суворо визначений час для реалізації їхніх прав під загрозою припинення [10, с. 54]. Особливістю такого строку, за словами З. Ромовської, є те, що право, яке існувало впродовж нього, припиняє існування одночасно з його закінченням і не може бути відновлене [11, с. 478].

Дещо категоричною здається позиція науковців щодо визнання одномісячного строку бездіяльності орендодавця присікальним строком, оскільки навіть після завершення такого строку, як свідчить практика, відсутні достатні механізми захисту прав та інтересів орендаря. У судовій практиці частими є випадки, коли суду відмовляють у задоволенні позовних вимог орендаря про визнання договору оренди укладеним та затвердження додаткової угоди до цього договору, мотивуючи таке рішення відсутністю достатніх дій із боку орендаря. Зокрема, у постанові від 10 квітня 2018 р., ухваленій в справі № 594/376/17-ц, Верховний Суд України зазначає, що для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; до закінчення строку дії договору він повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар



додав проект додаткової угоди, продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою; орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди [12].

Суд касаційної інстанції зробив висновок, що переважне право орендаря, яке підлягає захисту відповідно до ст. 3 Цивільного процесуального кодексу України, буде порушене в разі укладення договору оренди з новим орендарем за дотримання процедури повідомлення попереднього орендаря про намір реалізувати переважне право, продовження користування земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди і відсутності протягом місяця після закінчення строку дії договору оренди заперечень орендодавця щодо поновлення договору [12].

Як вбачається із вищезазначеного, Верховний Суд України розглядає ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» не окремою правовою підставою для поновлення строку дії договору оренди землі на новий строк, а лише одним з етапів усієї процедури, передбаченої ст. 33 цього Закону, оскільки обов'язковим етапом переукладення відповідного договору визнає повідомлення орендарем орендодавця до закінчення строку дії відповідного договору про свій намір продовжити орендні правовідносини.

Під час розгляду аналогічної справи суд визнав ч. 6 ст. 33 вищезазначеного нормативно-правового акта окремою підставою для поновлення договору оренди землі. На думку суду, 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 в поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором [13]. Однак, незважаючи на це, все ж відмовив орендарю в задоволенні позовних вимог, оскільки позивач не дотримався встановленого договором та ст. 33 Закону України «Про оренду землі» порядку та процедури поновлення договору оренди, а саме не повідомив орендодавця до закінчення строку дії договору про свій намір переукласти договір на новий строк.

У результаті аналізу положення ст. 33 Закону України «Про оренду землі» вважаємо правильною позицію розглядати ч. 6 ст. 33 відповідного акта як самостійну правову підставу для пролонгації орендних правовідносин на новий строк. Визнання обов'язковою умовою для поновлення відповідного договору на новий строк повідомлення орендарем орендодавця про намір поновити строк дії угоди є помилковим та призводить до перекручування змісту ст. 33 відповідного Закону. У порядку, передбаченому ст. 3 Цивільного процесуального кодексу України, підлягає захисту право орендаря на поновлення строку дії договору оренди не лише в разі укладення орендодавцем відповідного договору з новим орендарем, а також якщо орендодавець відмовляється підписати додаткову угоду з орендарем, за умови дотримання останнім законодавчої процедури.

Висновки. Отже, вважаємо, що в ст. 33 Закону України «Про оренду землі» передбачено два самостійних способи укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк – активний та пасивний. Однак недосконалість змісту даної норми призводить до суперечливої судової практики, а отже, до неможливості захисту орендарем своїх законних прав та інтересів, до численних зловживань із боку орендодавців. Тому необхідно деталізувати процедуру поновлення орендних правовідносин шляхом внесення відповідних змін до законодавства.

Список використаних джерел:

1. Цивільний Кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435–IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № № 40–44. Ст. 356.
2. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161–XIV. Відомості Верховної Ради України. 1998. № № 46–47. Ст. 280.
3. Брагінський М. Договірне право: Загальні положення: навч. посіб. М.: Статут, 2005. 842 с.
4. Льків Н. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: монографія. Львів: Львівський держ. ун-т внутрішніх справ, 2008. 296 с.



5. Договірне право України. Загальна частина: навчальний посібник / за ред. О. Дзери. К.: Юрінком-Інтер, 2008. 896 с.
6. Пейчев К. Науково-практичний коментар до Закону України «Про оренду землі». Х.: Фактор, 2011. 304 с.
7. Юрченко Е. Реалізація переважного права орендарів на пролонгацію договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. Підприємництво, господарство і право. 2016. № 9. Ст. ст. 71–75.
8. Гуйван П. Окремі питання продовження дії договору майнового найму на новий строк. Науковий вісник міжнародного гуманітарного університету. Серія «Юриспруденція». 2016. № 23. С. 125–128.
9. Земельний Кодекс України: Закон України від 15 жовтня 2001 р. № 2768–III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № № 3–4. Ст. 27.
10. Міловська Н. Правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму (оренди). Юридична Україна. 2012. № 10. С. 51–55.
11. Ромовська З. Українське цивільне право Загальна частина: академічний курс. Київ: Атіка, 2005. 478 с.
12. Постанова Верховного Суду України від 24 травня 2018 р. у справі № 594/398/17-ц // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74409068>.
13. Постанова Верховного Суду України від 13 червня 2018 р. у справі № 390/612/16-ц // Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75004145>.

