
ПРОБЛЕМИ ПРАВОЗАСТОСУВАННЯ

УДК 349.41

О. С. Панасюк

заступник голови Апеляційного суду
Вінницької області,
аспірант Донецького національного
університету імені Василя Стуса

СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ЯК ІСТОТНА УМОВА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Ключові слова: договір оренди землі, укладення договору оренди землі, момент вчинення договору оренди землі, перебіг строку договору оренди землі.

Однією із розповсюджених форм використання земельних ділянок була і залишається оренда землі, що здійснюється на підставі відповідного договору. Законодавчі зміни, внесені Законом № 191-VIII від 12 лютого 2015 року [1], визначили лише три істотних умови договору оренди землі, на відміну від тринадцяти у попередній редакції статті 15 Закону України «Про оренду землі» [2]. При цьому, як і раніше, строк дії договору залишається істотною умовою, за відсутності якої відповідно до приписів частини першої статті 638 ЦК України договір є неукладеним [3] (в редакції статті 15 Закону України «Про оренду землі», яка діяла до внесення змін Законом № 191-VIII від 12 лютого 2015 року, відсутність такої умови визнавалась підставою для відмови у державній реєстрації договору та визнання його недійсним).

Однак при визначенні максимальних та мінімальних строків дії окремих видів договорів оренди землі на практиці є проблемним встановлення початку перебігу цього строку, що досить суттєво ускладнює визначення кінцевого моменту дії договору (припинення договору відповідно до статті 31 Закону «Про оренду землі»), коли орендар зобов'язаний повернути земельну ділянку власнику.

На законодавчому рівні питання строку договору оренди може бути вирішено на основі загальних засад, відповідно до яких «строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснювати свої права і виконувати свої обов'язки відповідно до договору. Договір набирає чинності з моменту його укладення. Сторони можуть встановити, що умови договору застосовуються до відносин між ними, які виникли до його укладення» (частини перша – третя статті 631 ЦК України).

Очевидним є той факт, що до передання земельної ділянки (як і будь-якого іншого предмету за договором найму) орендар не може здійснювати свої права по користуванню об'єктом оренди (стаття 125 ЗК України) [4], відтак сумнівним видається виникнення у нього й обов'язків за договором до такого моменту,

ПРОБЛЕМИ ПРАВОЗАСТОСУВАННЯ

однак на практиці мають місце непоодинокі випадки, коли орендар фактично використовує земельну ділянку до набрання договором оренди чинності, попри відсутність у договорі узгодженості сторін з цього приводу.

У юридичній науці питаннями оренди землі займалися такі вчені як В. І. Андрейцев, В. П. Артеменко, М. С. Головатюк, І. А. Дмитренко, Н. В. Ільницька, П. Ф. Кулинич, В. В. Носік, О. О. Погрібний, В. Я. Романов, В. І. Семчик, В. А. Сонюк, А. К. Соколова, Н. І. Титова, В. І. Федорович, М. В. Шульга, В. В. Янчук, В. З. Янчук та інші. Разом з тим питання перебігу строків договору оренди землі залишається дискусійним і потребує подальшого теоретико-практичного доопрацювання.

Наведене вказує на актуальність теми цього дослідження, метою якого є обґрунтування пропозицій щодо уточнення строку договору оренди землі для підвищення рівня захисту прав орендарів та орендодавців.

Проблемні питання строку договору оренди землі пов'язані з кількома аспектами, серед яких: значення факту державної реєстрації, момент укладення такого договору та набрання ним чинності.

Згідно з положеннями статей 125, 126 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з 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» [5]. Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону, що передбачено і частиною п'ятою статті 6 Закону України «Про оренду землі».

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (стаття 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

При цьому, стаття 17 Закону України «Про оренду землі» визначає, що об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

Отже, саме з реєстрацією права оренди закон пов'язує виникнення прав і обов'язків сторін за договором оренди землі, а тому логічним видається висновок, що початок строку договору має рахуватись з часу реєстрації права оренди земельної ділянки у встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» порядку.

До такого ж правового висновку прийшов і Верховний Суд України у постанові від 13 червня 2016 року (справа № 6-643цс16), у якій, зокрема зазначив, що «учасники правочину, дійшовши згоди щодо всіх істотних умов договору оренди землі, складають і підписують відповідний письмовий документ, надаючи згоді встановлену форму. Разом з тим 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 реєстрації» [6] (напевно Верховний Суд України у цьому випадку мав на увазі все ж державну реєстрацію права оренди, а не договору).

До правовідносин, що виникли до 1 січня 2013 року, Верховний Суд України висловив таку ж правову позицію 18 січня 2017 року у справі № 6-2777цс16, згідно з якою «за змістом статей 18, 20 Закону України «Про оренду землі» (у редакції, яка була чинною на момент виникнення спірних правовідносин) укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації, договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Отже, 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 по договору, тобто коли договір (як підстава виникнення правовідносин та письмова форма, в якій зафіксовані умови договору) стає правовідносинами, на виникнення яких було спрямоване волевиявлення сторін» [7].

Таким чином, Верховний Суд України, виклавши зазначену позицію, фактично розвів у часі момент укладення договору та момент набрання ним чинності. Про таке ж розмежування йдеться і в постановках від 18 грудня 2013 року (справа № 6-127цс13), 19 лютого 2014 року (справа № 6-162цс 13) та деяких інших, в яких Верховний Суд України підтвердив вище зазначену позицію та конкретизував, зробивши такі правові висновки:

1) договір оренди землі підлягає державній реєстрації, якщо такий договір укладений;

2) після державної реєстрації укладеного договору оренди землі він набирає чинності;

3) цивільні права та обов'язки, на досягнення яких спрямоване волевиявлення сторін договору оренди, набуваються після відповідної державної реєстрації.

В момент державної реєстрації набирає чинності (набуває юридичної сили) договір, укладення якого вже відбулося, і така реєстрація не може змінювати моменту укладання договору [8][9].

Разом з тим таке розмежування видається дещо сумнівним з огляду на таке.

Відповідно до частини третьої статті 640 ЦК України в редакції чинній до 1 січня 2013 року, набрання чинності Законом № 1878-VI від 11 лютого 2010 року, договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації – з моменту державної реєстрації. Ці положення є імперативними.

Це було підтверджено і правовою позицією Верховного Суду України, зокрема, викладеною у пункті 13 Постанови Пленуму Верховного Суду України № 9 від 6 листопада 2009 року «Про судову практику розгляду цивільних справ

ПРОБЛЕМИ ПРАВАЗАСТОСУВАННЯ

про визнання правочинів недійсним», де зазначено, що відповідно до статей 210, 640 ЦК України момент вчинення правочину, який підлягає державній реєстрації пов'язується з його державною реєстрацією, тому до такої реєстрації правочин не є укладеним і не створює прав та обов'язків для сторін [10].

На таке визначення моменту виникнення права оренди вказує і стаття 125 ЗК України, як у її теперішній (згідно із Законом № 1066-VI від 5 березня 2009 року), так і попередній редакції, за якими право оренди земельної ділянки виникає з моменту його державної реєстрації (право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації. Приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації забороняється).

Вочевидь частина друга статті 15 Закону України «Про оренду землі» у редакції, яка була чинною до лютого 2015 року (згідно із Законом № 191-VIII від 12 лютого 2015 року) перебувала у змістовній колізії зі статтями 210, 640 ЦК України, у редакції до 1 січня 2013 року, але Верховний Суд України у своїх постановках не дав відповіді щодо її вирішення, а у подальшому дещо змінив свою правову позицію без належних для цього правових підстав.

Таким чином, аналіз зазначених норм не дає підстав для висновку щодо можливості визначення моменту укладення і набуття чинності договору оренди землі інакше ніж з моменту реєстрації права оренди, проте такий підхід має і негативні наслідки, що потребують уваги законодавця, стосовно значної кількості відносин оренди земельних ділянок.

Серед причин таких наслідків є те, що на практиці сама по собі встановлена статтею 125 ЗК України заборона використовувати земельну ділянку до реєстрації права оренди, нажаль, не створює передумов для ефективного захисту права орендодавця на повернення земельної ділянки, у строк, який обумовлювався сторонами при укладенні (підписанні) договору оренди.

Особливий прояв це має стосовно земель сільськогосподарського призначення, зокрема земельних ділянок, отриманих фізичними особами у процесі приватизації сільськогосподарських земель колективної та державної власності. Так, у зв'язку із прийняттям 5 червня 2003 року Закону «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток» [11] почалось масове переукладення договорів оренди земельної частки (паю) на договори оренди земельної ділянки. При цьому саме землекористувачі – сільськогосподарські товариства, фермерські господарства тощо, які були створені на базі колишніх колективних сільськогосподарських підприємств, брали на себе організаційні та фінансові витрати на оформлення державних актів на право власності на земельні ділянки, що вже перебували у їх користуванні. Однак процес переукладення договорів, а тим більше їх реєстрації затягувався на роки, хоча фактично вони продовжували використовувати земельні ділянки та сплачувати орендну плату за них.

У переважній більшості випадків така ситуація влаштовувала обидві сторони договору – орендар мав змогу провадити господарську діяльність з

виробництва сільгосппродукції, орендодавець отримував орендну плату, а його ділянка підтримувалась у належному стані, але до того часу, поки орендодавець не вирішив припинити оренду земельної ділянки.

Як приклад можна навести справу, яка розглядалась Апеляційним судом Вінницької області 5 вересня 2016 року, за позовом ОСОБА_1 до Приватного підприємства «Агропромислова фірма «Ізія» про розірвання договору оренди землі, в якій було встановлено, що договір оренди сторони уклали 11 травня 2004 року, а зареєстрований він був Вінницькою регіональною філією ДП Центр ДЗК лише 15 травня 2007 року, тобто через 3 роки і 4 дні після його підписання сторонами. При цьому жодна із сторін не заперечувала того факту, що фактичне використання земельної ділянки почалося у 2004 році, навіть ще до підписання договору, із самого початку весняно польових робіт [12].

І така практика є досить поширеною:

Справа	Провадження	Сайт Єдиного державного реєстру судових рішень
147/1574/15-ц	22-ц/772/2059/2016	http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/61123832
144/342/15-ц	22-ц/772/2439/2015	http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/50241333
149/3674/15-ц	22-ц/772/2773/2016	http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/62761286
140/960/15-ц	22-ц/772/1943/2016	http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/59087427

Очевидним є те, що підписуючи договір оренди строком, наприклад, на 15 років і передаючи земельну ділянку у користування орендареві, орендодавці сподівались на те, що договір має припинитись саме після такого строку. У таких справах було встановлено, що й орендар почав виконувати свої обов'язки, зокрема сплачувати орендну плату з моменту укладення (підписання сторонами) договору оренди. Натомість орендар вважає (і, з урахуванням правової позиції Верховного Суду України, зовсім не безпідставно), що ділянкою він може користуватись саме строком 15 років після державної реєстрації договору оренди.

Безумовно, такий стан створює передумови для зловживання правом орендарем, адже він заінтересований у тому, аби реєстрація договору відбулася якомога пізніше, що може подовжити фактичне користування земельною ділянкою на роки порівняно із строком договору оренди.

Реальність такого зловживання обумовлена і тим, що пунктом 3 частини першої статті 2, пунктом 2 частини першої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено, що заявником є власник, інший правонабувач, сторона правочину, у яких виникло речове право, або уповноважені ними особи – у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав. З цього слідує однозначний висновок, що обов'язок звернутись із заявою про реєстрацію договору оренди землі до відповідного державного реєстратора покладається саме на орендаря, як на особу, яка набула речове право щодо земельної ділянки.

ПРОБЛЕМИ ПРАВОЗАСТОСУВАННЯ

Однак, ні цей Закон, ні Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 року [13], не встановлюють строку, у який особа, яка набула речове право на об'єкт нерухомості, зокрема право користування земельною ділянкою за договором оренди, зобов'язана подати таку заяву, а також не встановлюють відповідальності за порушення цього обов'язку.

При цьому видається сумнівним, що орендодавець після підписання договору, передачі земельної ділянки у користування, отримуючи орендну плату, сам буде контролювати процес реєстрації права оренди і у випадку, якщо орендар використовує земельну ділянку до державної реєстрації права оренди звернеться до уповноважених органів про притягнення його до відповідальності за статтею 52-1 КУпАП чи за статтею 197-1 КК України.

Таким чином, з метою усунення зазначених можливостей для зловживання орендарем правом користування земельною ділянкою без його державної реєстрації і штучного збільшення строку дії договору, пропонується істотною умовою договору оренди землі визначити не (лише) строк дії договору, а (й) кінцевий термін повернення земельної ділянки власнику, який би мав позначатись конкретною датою, або пов'язуватись із настанням певної події (стаття 15 Закону України «Про оренду землі»).

Частково цю проблему можна усунути внесенням доповнення до Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 220 від 3 березня 2004 року [14], шляхом визначення у договорі терміну, не пізніше якого земельна ділянка повинна бути повернута власнику за відсутності умов поновлення його на новий строк.

Крім того пропонується визначати у договорі оренди землі обов'язок орендаря здійснити державну реєстрацію у розумний строк, критерії визначення якого повинні включати організаційні аспекти підготовки документів, необхідних для державної реєстрації відповідно до пункту 7 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 року, особливості використання земельної ділянки за її цільовим призначенням, кількість договорів, які можуть укладатись одночасно або впродовж незначного проміжку часу тощо.

Також пропонується передбачати у договорі оренди землі наслідки порушення обов'язку зареєструвати договір в обумовлений сторонами строк, які можуть полягати у праві орендодавця вимагати розірвання договору та повернення земельної ділянки без врахування строку порушення державної реєстрації.

При цьому задля збалансування прав та обов'язків сторін договору оренди пропонується у договорі визначити обов'язок орендодавця на контроль за здійсненням орендарем реєстрації договору, а також наслідки невиконання такого обов'язку у вигляді припинення права вимагати розірвання договору та повернення ділянки (наприклад, після спливу річного строку з останнього дня, у який договір повинен був бути зареєстрований).

Впровадження таких пропозицій сприятиме у майбутньому захисту прав як орендаратора, так і орендодавця.

В той же час для вирішення вище зазначених проблем щодо вже укладених договорів оренди землі можна запропонувати уточнити правову позицію Верховного Суду України, викладену у вищезазначених постановках з цього питання, яка не зовсім відповідає встановленим статтею 3 ЦК України принципам справедливості і добросовісності.

Таке уточнення може полягати в тому, що суди повинні встановлювати: як саме при укладенні (підписанні) договору сторони розуміли момент, з якого починається перебіг строку дії договору оренди, а також час, коли почалось фактичне використання земельної ділянки орендарем.

У разі встановлення, що при укладенні (підписанні) договору сторони вважали, що строк його дії починається з моменту підписання, або початку використання земельної ділянки орендарем (що може залежати, наприклад, від сезонних особливостей використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, або ділянок для будівництва об'єктів нерухомості) і фактичне виконання умов договору (використання земельної ділянки за її цільовим призначенням та сплата орендної плати) почалось до реєстрації права оренди, то договір має бути припиненим, а земельна ділянка повернута власнику після спливу визначеного у договорі строку його дії, який би обчислювався з моменту укладення (підписання) договору чи початку виконання його умов.

Така позиція може ґрунтуватись на тому, що, як передбачено частиною другою статті 651 ЦК України, за рішенням суду договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках встановлених договором або законом.

Істотним є таке порушення стосовно договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Строк дії договору оренди землі є істотною умовою договору відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду землі».

Отже, з урахуванням правової позиції Верховного Суду України про те, що перебіг строку дії договору оренди землі починається з часу державної реєстрації права оренди, у разі тривалого нездійснення такої реєстрації орендарем (особливо, якщо цей строк перевищує один рік з часу укладення (підписання) договору, зокрема щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а також для будівництва та обслуговування об'єктів нерухомості), орендар значною мірою позбавляється того, на що він розраховував при укладенні договору – повернення земельної ділянки у строк, на який він об'єктивно розраховував при підписанні договору.

Таким чином, пропонується визнати, що у разі встановлення судом факту початку використання земельної ділянки до моменту реєстрації права оренди, якщо внаслідок нереєстрації цього права строк дії договору значно подовжується (наприклад, на понад один рік щодо зазначених вище категорій земель), це

ПРОБЛЕМИ ПРАВОЗАСТОСУВАННЯ

може бути підставою для розірвання договору після спливу визначеного у ньому строку з моменту фактичного початку використання земельної ділянки, якщо орендар відмовляється добровільно її повернути, за істотне порушення умов договору, що полягає у використанні земельної ділянки без правової підстави такого використання – реєстрації права оренди, що прямо заборонено законом.

Подальше дослідження цієї теми доцільно спрямувати на захист прав орендодавців і орендарів при достроковому розірванні договорів оренди за порушення умов договору.

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України від 12 лютого 2015 р. № 191-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 21. Ст. 133.

2. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. № 46–47. Ст. 280. (Із змінами).

3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. *Офіційний вісник України*. 2003. № 11. Ст. 461. (Із змінами).

4. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. (Із змінами).

5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553. (Із змінами).

6. Постанова Верховного Суду України від 13 червня 2016 р. у справі 6-643цс16. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58434343>.

7. Постанова Верховного Суду України від 18 січня 2017 р. у справі № 6-2777цс16. *Офіційний сайт Верховного Суду України*. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/D141A36494BF6E3FC22580B3002964D4](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/D141A36494BF6E3FC22580B3002964D4).

8. Постанова Верховного Суду України від 18 грудня 2013 р. у справі № 6-127цс13. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/36475633>.

9. Постанова Верховного Суду України від 19 лютого 2014 р. у справі № 6-162цс 13. *Офіційний сайт Верховного Суду України*. URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/CF2A5FA58DAC2679C2257C92003A7024](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/CF2A5FA58DAC2679C2257C92003A7024).

10. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. № 9. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL: Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09>.

11. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 5 червня 2003 р. № 899-IV. *Офіційний сайт Верховного Суду України*. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09>

12. Постанова Апеляційного суду Вінницької області від 5 вересня 2016 р. у справі № 147/1574/15-ц. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/61123832>.

13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. *Офіційний вісник України*. 2016. № 2. Ст. 108. (Із змінами).

14. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220. *Офіційний вісник України*. 2004. № 9. Ст. 527. (Із змінами).