

ЕКОЛОГІЧНЕ ТА ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

БАРАН О. І.,
здобувач кафедри трудового,
аграрного та екологічного права
(Львівський національний
університет імені Івана Франка)

УДК 349.41 (477)

ЗМІНИ В ПРАВОВОМУ РЕГУЛЮВАННІ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ: СПРОБА НАУКОВОГО АНАЛІЗУ

Стаття присвячена аналізу змін правового регулювання істотних умов договору оренди землі. Зроблено пропозиції щодо вдосконалення законодавства України про оренду землі в частині забезпечення прав орендодавця як сторони договору.

Ключові слова: істотні умови договору оренди землі, об'єкт оренди, строк дії договору оренди, орендна плата, переважне право на продовження договору оренди, пролонгація.

Статья посвящена анализу изменений правового регулирования существенных условий договора аренды земли. Внесены предложения по совершенствованию законодательства Украины об аренде земли в части обеспечения прав арендодателя как стороны договора.

Ключевые слова: существенные условия договора аренды земли, объект аренды, срок действия договора аренды, арендная плата, преимущественное право на продление договора аренды, пролонгация.

The article is devoted to the analysis of changes in the right regulation essential conditions of contract land lease. Made proposals on improvement of legislation of Ukraine on Land lease to ensure the rights of the lessor as a party to the contract.

Key words: essential conditions, contract land lease, object rent, term of the contract of rent, rent, prevailing right on the prolongation of the contract of rent, prolongation.

Вступ. Запровадження та затяжний характер дії мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення виокремив оренду як важливу правову форму обігу земельних ділянок. Більшість суб'єктів, які використовують землі сільськогосподарського призначення, функціонують завдяки розвитку орендних відносин, що стали основним способом формування сільськогосподарськими товаровиробниками їх земельних масивів.

Вдосконалення законодавчого регулювання орендних відносин також відбувається в напрямку збереження цілісності орендованих сільськогосподарськими товаровиробниками земель. Тим самим забезпечуються інтереси сільськогосподарських товаровиробників, однак посилюється непропорційність прав та обов'язків орендаря та орендодавця. Орендодавці, права яких є менш врегульованими, вимушені захищати їх в судовому порядку. Як наслідок, спори, які виникають із договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарських земель, стали найпоширенішим видом земельних спорів, що вирішуються в судовому порядку [1].



З поміж них найбільш чисельну групу становлять спори про визнання договору оренди землі недійсним з підстав відсутності однієї з істотних умов. Визнаючи договір оренди землі недійсним з цих підстав, суди керувалися ст. 15 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) та ст. 3 Цивільно-процесуального кодексу України, згідно яких у порядку цивільного судочинства підлягає захисту саме порушене право. Тому, вирішуючи спір, суди встановлювали, чи дійсно порушуються права орендодавців у зв'язку з відсутністю у договорах оренди умов, передбачених ст. 15 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон) [2], та визначали істотність цих умов, а також з'ясовували, у чому саме полягало порушення їхніх законних прав [3].

Аналіз судової практики показує, що відсутність у договорі хоча б однієї з істотних умов договору не впливало на визнання договору недійсним. Формальне недотримання істотних умов не тягнуло жодних юридичних наслідків до моменту порушення прав однією із сторін внаслідок такого недотримання [4].

Аналогічним чином юридична практика розглядає і припис щодо дотримання сторонами типової форми договору оренди землі. Існуюча судова практика, незалежно від форми судочинства, виробила єдину позицію про те, що укладення договору оренди землі, за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220, є правом, а не обов'язком учасників правовідносин [5].

Проведений аналіз правовідносин щодо оренди землі свідчить, що норми земельного законодавства щодо широкого переліку істотних умов договору не узгоджувалися з таким способом захисту, як визнання недійсним договору оренди з підстав недотримання однієї з істотних умов договору оренди.

Оскільки проаналізовані вище положення Закону практично не діяли, а існуюча юридична практика фактично не виправдала імперативну норму ст. 15 Закону та не призводила до наслідків, пов'язаних з недійсністю договору, то цілком логічним буде погодитись із скороченням переліку істотних умов договору.

Питання правового забезпечення оренди земельних ділянок, в тому числі сільськогосподарського призначення, досліджувалися О.О. Погрібним, Д.Д. Лукмановим, І. Будзиловичем та А. Юрченком, В.І. Семчиком, М.В. Шульгою, В. Фроловим, А. Берлачем, А.К. Соколовою, А.Г. Брунь, П.Ф. Філюком, С.В. Івановою, Т.О. Коваленко, А.М. Мірошніченком, О.В. Гловою, В.М. Косенком, В.Д. Сидор, С.Ю. Селіфоною, І. Спасибі-Фатєєвою, А.В. Стержньовою та ін. Грунтовні монографічні дослідження оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення проведені Н.В. Ільків [6] та П.Ф. Кулиничем [7, с. 353–375]. В земельно-правовій літературі також пропонувалося скоротити перелік істотних умов договору оренди. Так, А.М. Мірошніченко пропонував скоротити їх до предмету оренди та орендної плати. За його пропозицією інші умови мають носити диспозитивний характер [8, с. 111].

Не витримувало наукової критики включення до переліку істотних тих умов, які взагалі не могли бути договірними. Так, не могли бути договірними умовами існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки [7, с. 357]. Закон до числа істотних також відносив умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки. Однак мораторій забороняє передачу у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки, тому її відсутність в договорі не тягнула визнання його недійсним [9]. Адже домовленість в договорі оренди про можливість передачі права оренди земельної ділянки до статутного фонду чи у заставу при наявності прямої заборони на такі дії, згідно Земельного кодексу України (далі – ЗК України), суперечила б законодавчим вимогам. Намагаючись уникнути суперечливих ситуацій, сторони часом прописували в договорі положення про те, що вони «домовляються виконувати встановлені законом обмеження щодо об'єкту оренди» [9].

Спрощенню договірних орендних відносин має сприяти набрання чинності 5 квітня 2015 р. оновленої редакції ст. 15 Закону (в редакції від 12.02.2015 р. № 191-VIII) [10], яка з одинадцяти істотних умов цього договору залишила лише три. В ст. 15 неодноразово



вносились зміни, що корегували перелік істотних умов договору оренди, оскільки питання про істотні умови завжди було предметом дискусій. Згідно коментованих змін до переліку істотних умов договору оренди відносяться: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Фактично законодавець залишив лише ті істотні умови, без яких договір оренди укласти фактично неможливо. Тож скорочення переліку істотних умов договору оренди землі може сприяти вирішенню проблем з поданням позовів про визнання договорів оренди землі недійсними. Втім, якщо глибше подивитися на проблему визнання договорів недійсними з підстав відсутності однієї з істотних умов, то можна побачити, що ці позови здебільшого заявлені не орендарями, а орендодавцями. Відсутність однієї з істотних умов в договорі часто використовувалась орендодавцем як єдина можливість повернення земельної ділянки.

Скорочення переліку істотних умов договору оренди є очікуваним і виправданим. Однак в ситуації що склалася, зменшення переліку істотних умов договору є вигідним хіба що орендарям – сільськогосподарським товаровиробникам. Втім, це й не дивно, адже зменшення кількості істотних умов договору оренди відбулось в системі інших змін, пов'язаних з дерегуляцією – спрощенням умов ведення бізнесу.

Складність орендних відносин для орендодавця обумовлювалася не чисельністю істотних умов в договорі оренди, а нормами законодавства, що суттєво обмежують можливість розірвання договору оренди і одночасно дають підстави практично безкінечно продовжувати договір оренди. Тому скорочення переліку істотних умов, а з ними й формальних підстав для визнання договору недійсним ще більше погіршить права орендодавців, порівняно з правами орендарів.

Постановка завдання. Аналіз змін правового регулювання істотних умов договору оренди землі, та визначення напрямків вдосконалення законодавства України про оренду землі в частині забезпечення прав орендодавця як сторони договору.

Результати дослідження. З урахуванням змін до ст. 15 Закону важливо проаналізувати істотні умови цього договору, однією з яких є об'єкт оренди, тобто земельна ділянка. Ст. 79-1 ЗК України передбачено формування земельної ділянки як об'єкту цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Незважаючи на чітке визначення у законодавстві об'єктів оренди землі, широкого поширення набули договори, об'єктами яких є земельні частки (паї). Юридично неправильно є передача земельної частки (паю) в оренду, оскільки пай є не земельною ділянкою, а правом вимоги про виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки.

З часом зазначені правовідносини цілком логічно приводяться до правильного юридичного оформлення. Згідно з п. 2.3 Типового договору оренди земельної частки (паю), затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17 січня 2000 р. № 5 [11], зобов'язання сторін за договором оренди земельної частки (паю) можуть бути припинені після одержання державного акта на право приватної власності на землю і виділення земельної ділянки в натурі.

При відмові орендаря розірвати цей договір із зазначеної вище підстави та припинити користування земельною ділянкою право власності підлягає захисту в законному порядку. Позовна давність на звернення з позовом про припинення договору оренди земельної частки (паю), строк дії якого ще не закінчився, та витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння не поширюється, оскільки ці відносини мають триваючий характер і договір оренди може бути припинений протягом усього часу його дії [12].

З часу отримання державного акта на право приватної власності на землю особа набуває статусу власника конкретної земельної ділянки, тобто змінюється як об'єкт оренди, так



і статус орендодавця, а сертифікат, на підставі якого укладено договір, втрачає чинність, у зв'язку з чим договір оренди земельної частки (паю) потрібно вважати припиненим, тому відсутня потреба в його додатковому розірванні [12].

Після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди земельної частки (паю) втрачає чинність. Згідно розділу IX «Перехідних положень» Закону, договір оренди землі переукладається відповідно до державного акту на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін.

В юридичній науці таке переукладення трактується не як право, а як обов'язок. Як справедливо зазначив П.Ф. Кулинич, розробники чинної редакції Закону вирішили віднайти правовий спосіб забезпечення цілісності використовуваних сільськогосподарськими підприємствами земельних масивів. Проте вибраний ними і зафіксований у Законі спосіб грубо порушує права селян, які стали власниками земельних ділянок у розмірі відповідних земельних часток (паїв) і фактично обмежує права на розпорядження власними земельними ділянками для задоволення власних потреб [7, с. 367].

Висновок про обов'язок переукласти договір оренди підкріплюється і судовою практикою, коли орендодавці вимушені доводити своє право не переукладати договори. Проблему ускладнює те, що момент отримання земельної ділянки в натурі (на місцевості) і момент закінчення дії договору оренди земельної частки (паю) не збігаються: земельні ділянки продовжують використовуватись, орендна плата продовжує виплачуватись. І орендарі, як показує аналіз судової практики, використовують всі можливі приписи законодавства для поновлення договору оренди. Так, ненадіслання заперечень на пропозицію продовжити дію договору, отримання орендної плати суд сприймає як згоду на продовження дії договору оренди земельної частки (паю) на тих самих умовах і на той самий строк, керуючись ч. 3 ст. 33 Закону [13]. За таких обставин для захисту свого права власності на земельну ділянку громадяни вимушено звертаються до суду з позовами про розірвання чи припинення договору оренди, на який вони не давали згоди, чи з позовами не чинити перешкод в користуванні земельною ділянкою тощо.

Проте ситуацію значно покращено ще у 2008 р., коли Колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України роз'яснила, що положення п. 8 розд. X «Перехідні положення» ЗК України та розд. IX «Перехідні положення» Закону не можуть бути примусом для власника земельної ділянки і передбачають право, а не обов'язок на переукладення договору оренди. При цьому мають ураховуватися положення ст. 6, ч. 3 ст. 203, ст. ст. 316, 317, 319, 321, 651 ЦК України щодо свободи договору, укладення його при наявності вільного волевиявлення особи; непорушності права власності та здійснення цього права власником відповідно до закону на власний розсуд, за своєю волею, незалежно від волі інших осіб; необхідності згоди обох сторін при укладенні чи зміні договору [14].

Глибше права власника аналізуються в ухвалі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 9 листопада 2011р. В ній зазначено, що після одержання особою державного акту на право приватної власності на землю й виділення земельної ділянки в натурі, згідно з п. 2.3 Типового договору оренди земельної частки (паю), затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17 січня 2000 р. № 5, зобов'язання сторін за укладеним договором оренди земельної частки (паю) припиняються відповідно до чинного законодавства, а належна громадянину на праві власності земельна ділянка підлягає поверненню [12].

Виходячи із змісту даних ухвал, орендар не має юридичних підстав продовжувати користування земельними ділянками та не може, керуючись ч. 3 ст. 33 Закону, продовжувати дію договору оренди землі на тих самих умовах і на той самий строк, що й договір оренди земельної частки (паю).

Верховний Суд України неодноразово підтримував право особи, що отримала земельні ділянку в натурі і яка бажає самостійно господарювати на своїй земельній ділянці, не переукладати договір оренди землі [15; 16]. А згодом, в ухвалі від 10 жовтня 2012 р., Ви-



щий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ зазначив, що з отриманням державних актів про право власності на конкретні земельні ділянки, раніше укладені спірні договори оренди земельних часток (паїв) автоматично припинилися, а тому відсутнє переважне право на переукладення неіснуючих договорів.

Таким чином, алогічність земельного законодавства щодо оренди земельних часток (паїв) поступово стирається із запровадженням механізму їх переоформлення на договори оренди земельних ділянок, а недосконалість самого механізму заповнено судовою практикою, що стала на шлях задоволення прав власників земельних ділянок.

Щодо орендної плати як істотної умови договору оренди, ст. 15 Закону передбачає визначення в договорі орендної плати із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Ст. 21 Закону передбачено, що орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і 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). Згідно ч. 2 ст. 22 Закону в редакції від 12.02.2015 р., розрахунок орендної плати у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів.

Відповідно до ч. 2 ст. 23 Закону, орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін. Це положення на практиці означає, що підзаконні нормативно-правові акти, спрямовані на врегулювання орендних відносин в частині визначення розміру орендної плати не діють. Так, останні зміни до ст. 1 Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» [17], внесені 2 лютого 2002 р., передбачають, що розмір плати за оренду земельної частки (паю) не може бути меншим 3% вартості земельної частки (паю), яка передана в оренду.

Поки в земельно-правовій літературі досліджувались питання про юридичну силу зазначеного Указу Президента України, судова практика дала чітку відповідь на це питання. Адже, згідно ст. 30 Закону, зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. Однак суди виходять з того, що ч. 3 ст. 23 Закону передбачає тільки право орендаря вимагати зменшення, а не збільшення орендної плати.

Показовою є ухвала Вищого адміністративного суду України від 9 квітня 2014 р. в якій зазначається, що спірний Указ Президента України не містить зобов'язань власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення та їх орендарів встановлювати орендну плату за використання вказаних земельних ділянок у розмірі не менше 3% [18].

Зовсім інший підхід при розгляді спорів щодо орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності [19]. Згідно п. 2.18. Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. №6 [20] вирішення спорів про внесення змін до договору пов'язане із застосуванням положення ч. 1 ст. 626 ЦК України, відповідно до якої договір є узгодженим волевиявленням двох або більше сторін, і тому суд не може зобов'язати іншу сторону договору внести зміни до нього. Отже, зацікавлена сторона у випадках, передбачених законом, може просити суд про внесення змін до договору згідно рішенням суду, а не про зобов'язання іншої особи внести такі зміни до договору.

Ще однією істотною умовою договору оренди землі є строк дії договору оренди. Редакція Закону від 12.02.2015 р. в ч. 3 ст. 19 передбачає, що при передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим семи років. Максимальний термін договору оренди залишено без змін. Одночасно скасовано поділ оренди на короткострокову та довгострокову.

Із строком договору тісно пов'язана можливість поновлення договору оренди, передбачена ст. 33 Закону щодо поновлення договору оренди. Доцільно визнати, що орендарі



відверто зловживають цією можливістю. Свого часу П.Ф. Кулинич також звертав увагу на негативний характер ст. 33 вказаного Закону [7, с. 362]. Проте, на жаль, П.Ф. Кулинич не запропонував способу обмеження вказаного права. Цікаво, що законодавець в ст. 33 Закону визнав переважне право орендаря на продовження договору оренди, а в ст. 9 прямо закріпив переважне право орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність.

Щодо переважного права орендаря на поновлення договору, потрібно усвідомлювати, що це право має гармоніювати з правом власника земельної ділянки самостійно господарювати на землі, та не суперечити обов'язку орендаря повернути земельну ділянку після закінчення договору оренди. Оскільки саме на етапі закінчення договору оренди, орендодавці не можуть повернути об'єкт оренди, в силу припису ст. 33 Закону, де зазначено, що 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.

Схожі приписи зустрічаються, наприклад, в законодавстві Чехії. Там, зокрема, пролонгація договору допускається, якщо орендар продовжує використовувати ділянку і при відсутності заперечень орендодавця шляхом звернення до суду протягом 30 днів, договір вважається поновленим на тих самих умовах [21, с. 330].

Втім, на виконання умов українського законодавства орендодавець практично завжди продовжує користуватися земельною ділянкою, справно виконує умови договору і продовжує нараховувати орендну плату, використовує земельну ділянку за цільовим призначенням, повідомляє орендодавця у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк та додає проект додаткової угоди. Відтак, діючи «в рамках закону», орендарі вживають заходів для поновлення договорів оренди всупереч волі орендодавців та не зважають на заяви власників землі про їхнє бажання припинити договір оренди після закінчення строку оренди, й про намір використовувати земельну ділянку у власних цілях.

Певною мірою Верховний суд України визначив рамки переважного права на поновлення договору, зробивши відповідний правовий висновок в постанові від 25 лютого 2015 р. у справі № 6-219цс14 [22]. Зокрема, суд зазначив, що ст. 33 Закону об'єднує два випадки пролонгації договору оренди.

Зокрема, у ч. 1 ст. 33 цього Закону передбачено, що по закінченні 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. Реалізація зазначеного переважного права на поновлення договору оренди можлива лише за умови дотримання встановлених цією нормою певної процедури і строків.

Ч. 6 ст. 33 Закону передбачена інша підстава поновлення договору оренди, а саме: у тому 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.

Таким чином, для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених ч. 6 ст. 33 Закону, необхідна наявність наступних юридичних фактів: орендар продовжує користування виділеною земельною ділянкою; орендар належно виконує свої обов'язки за договором; відсутнє письмове повідомлення орендодавця про відмову у поновленні договору оренди; сторони укладають додаткову угоду про поновлення договорів оренди.

Отже, аналіз зазначених правових норм дає підстави для висновку про те, що порушення переважного права орендаря, яке підлягає захисту відповідно до ст. 3 ЦК України, матиме місце при укладенні договору оренди:

– із новим орендарем при отриманні письмового повідомлення попереднього орендаря про намір реалізувати переважне право;



– у випадку недосягнення згоди щодо плати за новим договором та інших умов договору з іншим наймачем на більш сприятливих умовах та укладення з ним договору на тих самих умовах, які запропоновані попереднім наймачем при реалізації переважного права;

– укладення договору з новим орендарем за умови, що підставою відмови попередньому орендарю у поновленні договору оренди було повідомлення орендодавця про необхідність використовувати об'єкт оренди для власних потреб.

Безумовно, зазначена правова позиція суду матиме важливе значення для захисту прав орендодавців в суді, однак все ж потрібно законодавчо забезпечити співіснування переважного права на поновлення договору оренди з правом власника на повернення земельної ділянки після закінчення договору оренди.

Для цього доцільно до переліку обов'язків орендаря за ст. 25 Закону закріпити обов'язки повернути земельну ділянку після закінчення строку договору оренди та звільнити земельну ділянку від посівів та насаджень з оплатою орендної плати за фактичний час користування.

В проекті змін до Закону ст. 19 пропонувалось викласти в такій редакції: «У випадку закінчення строку договору оренди земельної ділянки до збору орендарем урожаю культур, що вирощувалися ним на такій ділянці, орендар має право на збір відповідного урожаю, а орендодавець зобов'язаний не чинити перешкод у зборі такого урожаю орендарем» [23].

Однак доцільнішим видається внести зміни щодо припинення договору оренди, виклавши абз. 1 ч. 1 ст. 31 Закону в такій редакції: «Закінчення строку, на який його було укладено, або до повного виконання сторонами своїх зобов'язань». В такому випадку, незалежно від строку оренди, орендар матиме можливість звільнити земельну ділянку залежно від характеру сівозмін, попередньо зібравши урожай, та передати земельну ділянку орендодавцю. З іншого боку, в орендаря будуть відсутні правові підстави вважати договір поновленим на тих самих умовах і на той самий строк. Таким чином орендодавець зможе отримати власну земельну ділянку і, водночас, матиме право на орендну плату за час фактичного користування його земельною ділянкою.

Згідно ст. 33 Закону, пролонгація договору розглядається у складі переважного права перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі). Однак виваженою видається відмова від ч. 6 ст. 33 вказаного Закону, оскільки вона фактично стосується автоматичної пролонгації договору. Скасування автоматичної пролонгації не суперечитиме переважному праву на поновлення договору оренди, оскільки це два різні поняття, незалежні один від одного. Переважне право на поновлення є матеріальним правом, зміст якого залишається непорушним. Разом з цим пролонгація договору за ч. 6 ст. 33 вказаного Закону є лише одним із процесуальних способів продовження орендних відносин. Між тим, пролонгація договору для орендодавця приховує ряд проблем, основною з яких є ускладнений механізм повернення земельної ділянки у користування. Відтак, законодавче регулювання пролонгації договору оренди землі є тією нормою, яка штучно збільшує обсяг прав орендарів і зменшує права орендодавців. Ч. 6 ст. 33 Закону запустила механізм безперервного поновлення договору через пролонгацію без фактичної можливості розірвати договір. Норми процесуального права не можуть обмежувати норм матеріального права, яким є право власності на землю. Між тим, відмова від пролонгації вирішує основну з проблем орендодавця – усуває ускладнений механізм повернення земельної ділянки у користування.

Пролонгація може бути ефективною в тих правових інститутах чи системах, де поряд з нею сторони договору наділені чіткими правами щодо розірвання договору. Підтвердження цьому – досвід Сполучених Штатів Америки. За їх законодавством, якщо договором оренди не встановлено строк оренди землі і з його тексту неможливо визначити дійсні наміри сторін, то договір після спливу одного року вважається договором оренди, що переходить з року в рік. Між тим, зупинити його можливо в кінці поточного року, попередивши про це в строк від 30 днів до трьох місяців (строк визначається в різних штатах) [21, с. 341].

Закон також пропонують доповнити нормою про можливість розірвання договору оренди орендодавцем в односторонньому порядку, відповідний законопроект «Про внесен-



ня змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» розроблено у Держземгентстві, однак авторами проекту таке право пропонується поширити лише на випадки невиконання умов щодо строків виплати орендної плати [23].

Висновки. Набрання чинності 5 квітня 2015 р. нової редакції ст. 15 Закону має сприяти спрощенню договірних орендних відносин. Аналіз судової практики показав, що недотримання однієї із одинадцяти істотних умов договору оренди не призводило до наслідків, пов'язаних із недійсністю договору, адже сторона повинна була доводити факт порушення своїх прав внаслідок такого недотримання. Відмова законодавця від надмірної кількості істотних умов, які крім цього не виправдали себе у правозастосовній практиці, робить ці зміни об'єктивно необхідними.

Оскільки законодавець в переліку істотних умов залишив лише ті, без яких договір оренди укласти фактично неможливо, то таке його звуження може також сприяти вирішенню проблем з численними позовами про визнання договорів оренди землі недійсними.

Відсутність підстав для застосування такого способу захисту, як визнання договору оренди недійсним, піднімає актуальність питання про забезпечення повернення земельної ділянки у володіння орендодавця. Аналіз проблем визнання договорів недійсними з підстав відсутності однієї з істотних умов показує, що цим способом захисту користувалися власне орендодавці, які обирали такий спосіб, як єдину можливість повернути земельну ділянку у своє володіння. Складність орендних відносин для орендодавця обумовлювалася не чисельністю істотних умов в договорі оренди, а нормами законодавства, що суттєво обмежують можливість розірвання договору оренди і одночасно дають підстави практично безперешкодно продовжувати договір оренди. Тому скорочення переліку істотних умов, а з ними й формальних підстав для визнання договору недійсним має розглядатися як необхідність подальшого вдосконалення законодавства про оренду. Завдання науки земельного права – зорієнтувати законодавця у необхідності продовження внесення змін до законодавства про оренду землі. У зв'язку з цим пропонується:

- доповнити ч. 2 ст. 25 Закону абзацами 6 і 7, закріпивши обов'язки орендаря повернути земельну ділянку після закінчення строку договору оренди та звільнити земельну ділянку від посівів та насаджень з оплатою орендної плати за фактичний час користування;

- внести зміни в підстави припинення договору оренди, виклавши абз. 1 ч. 1 ст. 31 Закону в такій редакції: «Закінчення строку, на який його було укладено, або до повного виконання сторонами своїх зобов'язань»;

- внести зміни до ст. 33 Закону, які б стосувалися виключення ч. 6 щодо автоматичної пролонгації договору.

Список використаних джерел:

1. Узагальнення судової практики розгляду судами Дніпропетровської області спорів, що виникають із земельних правовідносин за період 2013–2014 рр. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://dpa.court.gov.ua/sud0490/141257/>.

2. Закон України «Про оренду землі» : Закон від 06.10.1998 р. № 161-XIV // Урядовий кур'єр від 22.10.1998 р.

3. Постанова Верховного суду України від 25 грудня 2013 р. № 6-94цс13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/36475635>.

4. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 26 листопада 2014 р. у справі № 6-20701св14 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/41647023>.

5. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 29.01.2015 р. у справі № 2а-1870/5353/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/42705092>.

6. Ільків Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: теоретичні й практичні аспекти: [монографія] / Н.В. Ільків ; за заг. ред. Н.І. Титової. – Львів : ЛьвДУВС, 2008. – 296 с.



7. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : [монографія] / П.Ф. Кулинич. – К. : Логос, 2011. – 688 с.

8. Мірошніченко А.М. Напрями вдосконалення системи прав на земельні ділянки / А.М. Мірошніченко // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2010. – № 1(99). – С. 102–112.

9. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 29 січня 2014 р. у справі №6-44391св13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/37018120>.

10. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 р. № 191-VIII // Голос України від 04.04.2015 р. № 61.

11. Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю) / Держкомзем України : Наказ, Договір, Форма типового документа від 17.01.2000 р. № 5 ; Зареєстровано : Мін'юст України від 23.02.2000 р. № 101/4322 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 8. – С. 144.

12. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 9 листопада 2011 р. у справі № 6-16823св11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/19511679>.

13. Ухвала Апеляційного суду Донецької області від 27.11.2007 р. у справі № 22-7911/07 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/2778811>.

14. Рішення Верховного суду України від 2 квітня 2008 р. у справі № 6-2498св08 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1865527>.

15. Ухвала Верховного суду України від 16 квітня від 2008 р. у справі № 6-26581св07 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1887438>.

16. Ухвала Верховного суду України від 28 травня від 2008 р. у справі № 6-26410св07 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/1971885>.

17. Указ Президента України від 19 серпня 2008 р. № 725/2008 «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» // Офіційний вісник України. – 2008. – № 63. – С. 8.

18. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 9 квітня 2014 р. у справі № 2а-1970/3195/12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/38184826>.

19. Постанова Вищого господарського суду України від 3 березня 2015 р. у справі № 922/3534/14 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/42980191>.

20. Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» : із змінами згідно Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 р. № 8 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://pravo.ligazakon.ua/document/view/SDD00021?edition=2013_05_29.

21. Земельный участок: собственность, аренда и иные права в Российской Федерации и иностранных государствах / Под ред. В.В. Залесского. – М. : Изд. М.Ю. Тихомирова, 2005. – 345 с.

22. Постанова Верховного суду України від 25 лютого 2015 р. у справі № 6-219цс14 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/42886585>.

23. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення», розробленого Держземагентством [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://khoda.gov.ua/initiative/obsujdaem-proekt-zakona-ukrainy-o-vnesenii-izmenenijj-v-nekotorye-zakonodatelnye-akty-ukrainy-otnosi>.

