

ВІДЧУЖЕННЯ НЕЗАБУДОВАНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, ЯКА ПЕРЕБУВАЄ В ОРЕНДІ. ОКРЕМІ АСПЕКТИ

Колотуха І.О.,

*кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри міжнародного права
Ужгородського національного університету*

Колотуха І. О. Відчуження незабудованої земельної ділянки комунальної власності, яка перебуває в оренді. Окремі аспекти.

Розглядається питання пов'язане з особливостями правового режиму майна яке перебуває в оренді. Мова йде про можливість продажу земельних ділянок комунальної власності поза межами земельних торгів, які повинні в силу закону проводитись органами місцевого самоврядування у випадку відчуження земельних ділянок вільних від забудови фізичним чи юридичним особам.

В даній статті автор аналізує положення таких національних законодавчих актів, як Цивільний кодекс України, Закон України "Про оренду землі", наводяться приклади судової практики, як Верховного суду України так і рішень Конституційного суду, що регламентує дане питання.

В ході розкриття положень статті, автор приділяє значну увагу терміну переважне право орендаря, в чому воно полягає та як співвідноситься з поняттям викупу земельної ділянки з прилюдних торгів (земельного аукціону).

Автор детально аналізує положення Закону України "Про оренду землі", зокрема, значна увага приділяється розкриттю змісту статей, що безпосередньо дають можливість використовувати переважне право на викуп земельної ділянки, яка перебуває в оренді. Так, орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

Не менш важливими в цьому контексті є положення Цивільного кодексу України, які характеризуються в цій статті та розкривають тотожний зміст понять, що знайшов своє відображення, як у спеціальному законі про оренду землі так і у ст. 777 ЦКУ, про переважне право наймача на викуп речі яка перебуває у нього в наймі. Відмітним є положення цивільного законодавства, які також аналізуються автором в даній роботі, щодо ідентифікації речей в цивільному обороті, і які саме з них можуть бути предметами земельних аукціонів з врахуванням ст. 777 ЦКУ. Так, вказано, що річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки та об'єкти розміщені на ній, переміщення яких є неможливим без їх знецінення.

Не менш необхідною у правозастосуванні є практика національних судів, яка по суті підтверджує положення ст. 9 закону про оренду землі та вказує на можливі наслідки подолання правової колізії при застосуванні норм Земельного кодексу України, які забороняють продаж незабудованих земельних ділянок комунальної власності поза межами земельних аукціонів. Не менш значимою є і практика Європейського Суду з Прав Людини, яка наводиться у даній статті. За його змістом національний законодавець з метою підтримання соціальної справедливості у суспільстві як складової публічного інтересу може допустити захист інтересів орендарів майна, встановивши обмеження права його власників щодо визначення ними умов продажу орендованого майна.

Важливою обставиною, є уникнення судової тяганини щодо оспорення процедури та результату земельних торгів. По суті, земельні торги є правочином. Так, урахувавши, те що відчуження майна з прилюдних торгів відноситься до угод купівлі-продажу, така угода може визнаватись недійсною

на підставі норм цивільного законодавства про недійсність правочину (статі 203, 215 ЦК України). І визнання недійсними результатів земельного аукціону не дасть орендарю ефективний захист свого переважного права на викуп орендованої землі, а тільки продовжить його намагання це зробити. Про що обґрунтовано зазначає автор даної статті.

Ключові слова: переважне право, право оренди, земельні торги.

Kolotukha I. O. Expropriation of undeveloped land of communal property, which is leased. Some aspects.

The issue related to the peculiarities of the legal regime of the leased property is considered. We are talking about the possibility of selling communal land plots outside of land auctions, which by law must be carried out by local governments in the case of alienation of land plots free of development to individuals or legal entities.

This article analyzes the provisions of national legislation such as the Civil Code of Ukraine, the Law of Ukraine “On Land Lease”, provides examples of case law of the Supreme Court of Ukraine and the decisions of the Constitutional Court, which regulates this issue.

In disclosing the provisions of the article, the author pays considerable attention to the term the preemptive right of the tenant, what it is and how it relates to the concept of redemption of land from public auction (land auction).

The author analyzes in detail the provisions of the Law of Ukraine “On Land Lease”, in particular, much attention is paid to the disclosure of the content of articles that directly allow the exercise of the preemptive right to purchase land leased. Thus, a tenant who, in accordance with the law, may own a leased land plot, has a preemptive right to acquire it in the case of sale of this land plot, provided that he pays the price at which it is sold, and in the case of sale at auction – if his bid is equal to the bid that is the largest of the bids offered by the auction participants.

No less important in this context are the provisions of the Civil Code of Ukraine, which are characterized in this article and reveal the identical meaning of the concepts, which is reflected in the special law on land lease and in Art. 777 of the CCU, on the preemptive right of the lessee to repurchase the thing that he rented. Distinctive are the provisions of civil law, which are also analyzed by the author in this paper, on the identification of things in civil circulation, and which of them may be the subject of land auctions, taking into account Art. 777 CCU. Yes, it is stated that a thing is an object of the material world, in respect of which civil rights and obligations may arise. Immovable property (real estate, real estate) includes land plots and objects located on it, the movement of which is impossible without their depreciation.

No less necessary in law enforcement is the practice of national courts, which essentially confirms the provisions of Art. 9 of the Law on Land Lease and indicates the possible consequences of overcoming the legal conflict in the application of the Land Code of Ukraine, which prohibits the sale of undeveloped land of communal property outside the land auctions. No less significant is the case law of the European Court of Human Rights, which is cited in this article. According to its content, in order to maintain social justice in society as a component of the public interest, the national legislator may allow the protection of the interests of property tenants by imposing restrictions on the right of its owners to determine the terms of sale of leased property.

An important circumstance is the avoidance of litigation to challenge the procedure and the outcome of land auctions. In essence, land auctions are a transaction. Thus, given that the alienation of property from public auction refers to purchase and sale agreements, such an agreement may be declared invalid on the basis of civil law on the invalidity of the transaction (Articles 203, 215 of the Civil Code of Ukraine). And invalidating the results of the land auction will not give the tenant effective protection of his preemptive right to repurchase the leased land, but will only continue his efforts to do so. As the author of this article rightly points out.

Key words: preemptive right, lease right, land auction.

В юридичній практиці нерідко виникають ситуації, коли учасники цивільних правовідносин опиняються в ситуації правової невизначеності та відсутності чіткого правового регулювання деяких правових ситуацій.

Зокрема, проблемним явищем в юридичній практиці є, на думку автора, процедура реалізації майна, а саме земельних ділянок комунальної власності, які перебувають в оренді фізичних чи юридичних осіб та є незабудованими.

Даною проблематикою займалися такі науковці, як О.В. Дзера, Н.С. Кузнєцова, В.В. Луць, Мірошнеченко А. М., Марусенко Р. І. та інші.

Чинний Земельний кодекс України, фактично у всіх редакціях ст. 134 не передбачав продаж незабудованих земельних ділянок комунальної власності поза межами земельних торгів.

Однак, чи дійсно не має виходу з такої ситуації, коли земля у вас в оренді є незабудованою, а брати участь в аукціоні м'яко кажучи не хочеться.

Спробуємо віднайти відповідь на дане питання.

Згідно ст. 9 Закону України "Про Оренду землі"[2] орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

Орендодавець зобов'язаний повідомити в письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається.

У разі відмови орендаря від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої земельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки.

Не допускається відчуження орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди на це орендаря.

Орендар може придбати земельну ділянку, що перебуває в оренді, за умови згоди орендодавця на продаж цієї земельної ділянки.

Аналогічна позиція викладена в ст. 777 ЦК України. Переважні права наймача – згідно ч. 2 наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання.[5, с. 351]

В ст. 179 та 181 ЦКУ вказано, що річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки та об'єкти розміщені на ній, переміщення яких є неможливим без їх знецінення.

Згідно п 3.3. рішення КСУ від 10 грудня 2005 року по справі N 1-46/2009 визначено, що за частиною другою статті 777 Кодексу (435-15) «наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання». Зазначена норма міститься у параграфі 1 «Загальні положення про найм (оренду)» глави 58 Кодексу (435-15). Її положення поширюються на всі види орендованого майна. У законі можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору найму (оренди) (частина друга статті 759 Кодексу) (435-15). Крім того, Кодексом (435-15) та іншим законом можуть встановлюватися особливості найму окремих видів майна (частина третя статті 760 Кодексу) (435-15). [3]

Конституційний Суд України виходить з того, що співвідношення між нормами Кодексу (435-15) і законів, які регулюють особливості найму (оренди) окремих видів майна, полягає в тому, що норми цих законів тією чи іншою мірою встановлюють правовий механізм реалізації відповідної норми Кодексу (435-15) або передбачають додаткові умови її реалізації, або виключають застосування норм Кодексу (435-15), якщо це прямо передбачено ними чи впливає з їхнього змісту. Такий висновок ґрунтується на правовій позиції Конституційного Суду України, висловленій у Рішенні від 1 липня 1998 року N 9-рп/98 (v009p710-98) у справі щодо приватизації державного майна, стосовно угод приватизації, визнаних «особливими договорами купівлі-продажу державного майна, на які поширюються також відповідні норми цивільного законодавства про угоди, якщо інше не впливає із законодавства про приватизацію» (абзац третій пункту 4 мотивувальної частини) (v009p710-98).

Оскільки закони України «Про оренду державного та комунального майна» (2269-12), «Про господарську діяльність у Збройних Силах України» (1076-14) не передбачили заборони щодо переважного права орендаря на придбання державного, в тому числі військового, майна, то на праводносини, які виникають між наймодавцем та наймачем у разі продажу військового майна, переданого у найм (оренду), поширюється дія норми, закріпленої у частині другій статті 777 Кодексу (435-15).

Так само, норми ЗУ "Про оренду землі" не передбачають заборони щодо переважного права орендаря на придбання комунальної земельної ділянки у власність юридичною чи фізичною особою, яка її орендує на законних підставах.

Обмеження законодавцем права власника майна, переданого у найм (оренду), щодо розпорядження цим майном ґрунтується на розумних та справедливих критеріях. Це відповідає і позиції Європейського суду з прав людини, викладеній в рішенні у справі «Джеймс та інші проти Сполученого Королівства, заява N 8793/79» від 21 лютого 1986 року. За його змістом національний законодавець з метою підтримання соціальної справедливості у суспільстві як складової публічного інтересу може допустити захист інтересів орендарів майна, встановивши обмеження права його власників щодо визначення ними умов продажу орендованого майна.

Конституційний Суд України виходить з того, що держава при управлінні належним їй майном повноважна допускати цивільно-правові обтяження такого майна з метою залучення коштів до суспільних фондів (наприклад, передавати майно в заставу для отримання кредитів, в оренду для одержання орендних платежів тощо) або утримуватися від цього. Проте, встановлюючи відповідні обтяження, вона має враховувати, що у майбутньому право відчуження відповідного майна може бути обмежене цими обтяженнями.

Конституційний Суд України вважає, що положення частини другої статті 777 Кодексу ([435-15](#)) щодо переважного права наймача на придбання майна у разі його продажу не порушує майнових прав власників.

Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України по справі № 6-108цс12 в постанові від 10 жовтня 2012 року дійшла наступного висновку:

Задовольняючи позовні вимоги ТОВ “Еліта”, суди дійшли висновку про те, що ТОВ “Еліта”, як орендар, на підставі частини другої статті 777 ЦК України та статті 9 Закону України “Про оренду землі”, має переважне право перед іншими особами на придбання орендованої земельної ділянки, яке порушила ОСОБА_2, продавши земельну ділянку іншій особі без повідомлення про це орендаря. Порушене право позивача на переважне право придбання земельної ділянки підлягає захисту, шляхом переведення на нього прав та обов’язків покупця на підставі частини четвертої статті 352 ЦК України.[4]

Згідно, абзацу другого, ч. 2 ст. 135 ЗКУ на земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі.[1, с. 350]

Висновки. Отже, вказану правову норму, враховуючи системний аналіз наведеного вище законодавства потрібно розуміти так, що у разі недотримання процедури передбаченої ст. 9 ЗУ “Про оренду землі”, тобто, якщо не дати можливість орендарю використати своє переважне право на викуп орендованого майна поза межами аукціону, земельні торги можуть бути оспорені в судовому порядку та визнані недійсними, оскільки у випадку передачі на земельні торги ділянки, яка перебуває в оренді, без згоди орендаря, орендар не зможе використати своє переважне право на купівлю орендованого майна, що порушить його права.

Також, цікавою в даному аспекті є практика Верховного суду, яка захищає права орендаря та по суті спрощує процедуру викупу шляхом надання орендарю можливості замінити незаконного покупця орендованої земельної ділянки належним покупцем-орендарем, за умови що орендар погодиться на умови за яких було продано земельну ділянку, яка перебувала у нього в оренді.

Важливою обставиною, є уникнення судової тяганини щодо оспорення процедури та результату земельних торгів. По суті, земельні торги є правочином. Так, ураховуючи, те що відчуження майна з прилюдних торгів відноситься до угод купівлі-продажу, така угода може визнаватись недійсною на підставі норм цивільного законодавства про недійсність правочину (статі 203, 215 ЦК України). І визнання недійсними результатів земельного аукціону не дасть орендарю ефективний захист свого переважного права на викуп орендованої землі, а тільки продовжить його намагання це зробити.

Тому, вказана судова практика як ефективний спосіб захисту права на переважний викуп орендованої землі орендарем свідчить одночасно і про правильність висновку, щодо можливості продажу земельної ділянки поза процедурою земельних торгів за умови перебування її в оренді.

Таким чином, враховуючи дію спеціального закону “Про оренду землі”, а саме ст. 9, за умови її дотримання, вбачається можливим продаж земельних ділянок комунальної власності, які перебувають в оренді фізичних чи юридичних осіб без проведення земельного аукціону.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за ред. А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. Київ.: Алтера; ЦУЛ, 2011. 520 с.

2. Про оренду землі: Закону України від від 06.10.1998 № 161-XIV URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 30.09.21р.)
3. Рішення КСУ від 10 грудня 2005 року по справі N 1-46/2009. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v031p710-09#Text>(дата звернення: 30.09.21р.)
4. Постанова Верховного Суду України по справі № 6-108цс12 від 10 жовтня 2020 року. URL: https://zib.com.ua/ua/13415-postanova_vsu_vid_10102012_6-108cs12.html
5. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової, В.В Луця. Київ: А. С. К., 2005. 1088 с.