

Поновлення договору оренди землі як спосіб захисту прав орендаря: спірні положення законодавства та судова практика

П. Ф. Кулинич,

*доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України,
провідний науковий співробітник
Інституту держави і права
імені В. М. Корецького НАН України*

До Ради з науково-правової експертизи при Інституті держави і права імені В.М. Корецького НАН України надійшов запит від адвоката П. з проханням про проведення науково-правової експертизи щодо належних способів захисту прав орендарів земельних ділянок шляхом визнання судом договорів оренди землі поновленими.

Підставою для звернення стало те, що у липні 2016 року ТОВ «Ж-ке» звернулося до суду з позовом до ТОВ «Інтерагро» та фізичних осіб-орендодавців (власників) земельних ділянок про визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок, укладених між фізичними особами-орендодавцями та ТОВ «Інтерагро», а також про визнання договорів оренди земельних ділянок, укладених між ТОВ «Ж-ке» та фізичними особами, поновленими.

Позовна заява мотивована тим, що у 2006 році та у 2012 році між ТОВ «Ж-ке» та відповідачами були укладені строком на 10 років договори оренди належних їм на праві власності земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, розташованих на терито-

© Кулинич Павло Федотович – доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАПрН України, провідний науковий співробітник Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України

рії Ж-кої сільської ради, які у 2006 та у 2012 роках були належним чином зареєстровані у С-му районному відділі земельних ресурсів.

За 2,5 місяця до закінчення строку дії договорів оренди ТОВ «Ж-ке» повідомило фізичних осіб-орендодавців землі цінними листами із описом вкладення про намір продовжити оренду земельних ділянок, заперечень з боку відповідачів (фізичних осіб – орендодавців) на його адресу не надходило. До листів ТОВ «Ж-ке» додало проекти додаткової угоди, якою передбачалося поновити договори оренди на тих самих умовах, що і самі договори, та на той самий строк.

ТОВ «Ж-ке» з моменту укладення вищезазначених договорів користується орендованими земельними ділянками та виплачує власникам земельних ділянок орендну плату.

У 2015 році під час дії договорів оренди, укладених між фізичними особами та ТОВ «Ж-ке», у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно було зареєстровано право оренди на ті ж земельні ділянки, орендарем яких є ТОВ «Інтерагроінвест».

Рішенням Рокитнянського районного суду Київської області від 27 грудня 2017 року по справі № 378/596/16 позовні вимоги ТОВ «Ж-ке» задоволено. Визнано недійсними договори оренди земельних ділянок, укладені між ТОВ «Інтерагро» та фізичними особами. Визнано поновленими договори оренди земельних ділянок, укладені між ТОВ «Ж-ке» та фізичними особами.

Постановою Апеляційного суду Київської області від 13 червня 2018 року по справі № 378/596/16 рішення Рокитнянського районного суду Київської області від 27 грудня 2017 року по цій же справі змінено у частині стягнення судового збору, в іншій частині залишено без змін.

Однак Ухвалою Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 31 липня 2019 року справу № 378/596/16-ц передано на розгляд Великої Палати Верховного Суду через неоднакове застосування статей 16 ЦК України та 33 Закону України «Про оренду землі» у подібних правовідносинах, викладене в раніше ухваленому рішенні Верховного Суду в складі колегії суддів Касаційного господарського суду.

А саме, у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 19 березня 2019 року, прийнятій за наслідками розгляду касаційної скарги ПСП Агрофірма «Росія» на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 16 січня 2019 року в справі № 908/2484/17 за позовом ПСП Агрофірма «Росія» до Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області про визнання договору оренди земельної ділянки поновленим, Верховний Суд погодився з висновками апеляційного суду, що належним способом захисту поруше-

ного права у цьому випадку є позов про визнання укладеною додатковою угодою із викладенням її змісту, оскільки сама по собі вимога про визнання договору оренди землі поновленим за своєю суттю є встановленням факту, який має юридичне значення, і не може забезпечити захисту порушеного права позивача в силу імперативного припису про обов'язковість оформлення поновлення договору оренди саме шляхом укладення додаткової угоди, що, власне, і може бути предметом розгляду в суді. Неправильно обраний спосіб захисту зумовлює прийняття рішення про відмову в задоволенні позову, незалежно від інших встановлених судом обставин.

Таким чином, Касаційний господарський суд дійшов правового висновку, згідно з яким позовна вимога про визнання договорів оренди землі поновленими є неналежним способом захисту порушеного права.

Аналогічну правову позицію викладено у постановках Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 10 вересня 2018 року у справі № 920/739/17, від 15 січня 2019 року в справі № 922/1464/18.

Натомість колегія суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду вважає, що належним способом захисту порушеного права орендаря є звернення до суду з позовними вимогами про визнання договорів оренди землі поновленими.

Отже, суди по-різному трактують зміст ст. 33 Закону України «Про оренду землі» щодо належних способів поновлення договору оренди землі.

В зв'язку з цим, замовник експертизи просить надати науково-експертний висновок щодо таких питань:

Питання 1. Чи є належним способом захисту позовна вимога про визнання договорів оренди землі поновленими?

Відповідь на питання 1. На нашу думку, основний зміст (суть) поновлення договору оренди землі викладений у частині 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Згідно з цією частиною зазначеної статті, 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 (поновлення договору оренди землі). Отже, під поновленням договору оренди землі законодавець розуміє укладення двома конкретними особами (орендодавцем і орендарем конкретної земельної ділянки) договору оренди землі на новий строк у ситуації, коли: 1) між цими ж сторонами вже укладений легітимний договір оренди землі, термін дії якого закінчився (закінчується); 2) орендар добросовісно та в повному обсязі виконував (виконує) свої обов'язки орендаря за цим договором (тобто, щодо використання орендованої земельної ділянки); 3) орендода-

вєць має намір передавати земельну ділянку, яка є об'єктом орендно-земельних відносин, в оренду і після закінчення даного договору оренди землі; 4) орендар виявив належним чином свій намір продовжувати з орендодавцем орендно-земельні відносини і після закінчення договору оренди землі, що закінчується (закінчився).

Водночас стаття 33 Закону «Про оренду землі» містить два самостійні способи поновлення договору оренди землі, а саме: поновлення такого договору до завершення терміну його дії, та поновлення договору оренди землі після завершення терміну його дії. Перший із цих способів передбачений частинами 2-5 ст. 33 Закону «Про оренду землі», а другий – частиною 6 цієї ж статті.

Так, згідно з ч. 2 ст. 33 Закону України «Про оренду 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 у строк, встановлений цим договором, але не пізніше, ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. Отже, у даній частині ст. 33 Закону сформульована основна передумова поновлення договору оренди землі, до завершення якого залишився один місяць або довший термін, якщо він передбачений договором оренди землі. Слід також зазначити, що переважне право орендаря на поновлення договору оренди землі виникає лише за умови, що орендодавець після закінчення строку дії договору, має намір розпорядитися своєю земельною ділянкою саме шляхом передачі її в оренду.

А відповідно до ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» 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. Отже, у ч. 6 ст. 33 Закону передбачається автоматичне поновлення договору оренди землі, термін якого закінчився. При цьому договір вважається поновленим через один місяць з моменту його закінчення. При поновленні договору оренди землі відповідно до ч.6 ст.33 Закону «Про оренду землі» саме орендодавець визначає, яким саме чином він буде використовувати свою земельну ділянку після закінчення строку дії договору. Але визначитися орендодавець повинен протягом одного місяця з моменту закінчення строку дії договору оренди. Саме в цей термін орендодавець може направити орендарю заперечення у поновленні договору оренди землі та повернути земельну ділянку в своє володіння.

Водночас слід підкреслити, що відмінність між двома способами поновлення договору оренди землі полягає не тільки у терміні, який залишився до закінчення такого договору чи пройшов після його закінчення.

Між ними існують також істотні відмінності у порядку здійснення поновлення договору оренди землі.

Так, згідно з ч. 2-3 ст. 33 Закону «Про оренду 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 у 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. Далі відповідно до ч. 5 ст. 33 Закону «Про оренду землі» орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Отже, у рамках першого способу поновлення договору оренди землі закон надає сторонам право вести переговори і при необхідності уточнити зміст додаткової угоди до договору оренди землі, і у разі здійснення такого уточнення договір оренди землі поновлюється на уточнених умовах. Але якщо орендодавець не висловив своєї згоди (шляхом підписання) або заперечень з приводу надісланої додаткової угоди та уклав договір оренди з іншим орендарем, такі дії орендодавця також слід розглядати як його згоду з умовами чинного договору оренди землі. Це дає право орендарю, чие переважне право на поновлення договору оренди землі порушене, вимагати визнання договору оренди землі поновленим. Але у випадку, коли орендодавець запропонував первинному орендарю умови договору, які є прийнятними для первинного орендаря, і він повідомив про свою згоду з такими умовами, але орендодавець уклав договір з іншим орендарем, то первинний орендар має право вимагати визнання додаткової угоди укладеною з огляду на те, що між ними фактично досягнуто згоди щодо всіх умов, викладених у проекті додаткової угоди (орендодавець запропонував – орендар погодився).

Таким чином, якщо орендодавець має намір в подальшому використувати свою ділянку саме шляхом надання її в оренду, а орендар повідомив його відповідно до ч. 2 ст.33 Закону «Про оренду землі» про свій намір скористатися переважним правом на поновлення договору оренди землі, то орендодавець обмежується у виборі нового орендаря наявністю у наявного орендаря переважного права на поновлення договору оренди землі. При цьому, якщо орендар не погоджується з умовами, на яких

орендодавець бажає надавати в оренду земельну ділянку, його переважне право втрачається. З цього випливає, що орендодавець повинен повідомити орендарю в чіткій та доступній формі умови, на яких він бажає надавати в оренду земельну ділянку, для того, щоб орендар мав змогу прийняти чітке рішення. У разі ненаправлення орендодавцем орендарю протягом одного місяця з моменту закінчення строку дії договору оренди землі листа-повідомлення із запереченнями у поновленні договору оренди землі й при цьому орендар продовжує користуватися земельною ділянкою, то це слід розглядати як мовчазну згоду орендодавця з поновленням договору оренди землі на тих самих умовах, що передбачені договором оренди.

Слід особливо підкреслити, що можливість проведення переговорів щодо уточнення умов договору оренди землі у рамках другого способу поновлення цього договору законом не передбачена. Більше того, у ч. 6 ст. 33 Закону «Про оренду землі» містить імперативний припис про те, 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. Тобто наведена норма Закону надає орендодавцеві лише дві можливості: або відмовити у поновленні договору оренди землі на підставі Закону, що може мати місце у випадку наявності у орендодавця планів щодо припинення передачі належної йому земельної ділянки і започаткування самостійного господарювання, або фактично змиритися з необхідністю поновлення договору оренди землі на умовах, які передбачені раніше укладеним договором оренди землі, та підписати надіслану орендарем додаткову угоду. Зміст ч. 6 ст. 33 Закону «Про оренду землі» дає підстави для висновку, що орендар також не може змінювати у додатковій угоді ті умови договору оренди землі, термін якого закінчився. Єдиною умовою цієї додаткової угоди може бути положення про продовження дії раніше укладеного договору оренди землі на новий термін. Причому, як встановлено у ч. 8 ст. 33 Закону, додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку. Адаже аналіз із структури статті 33 Закону «Про оренду землі», дає підстави для висновку, що положення ч. 4 ст. 33 Закону про те, що, при поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін, а у разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється, стосується виключно першого способу поновлення договору оренди землі.

Отже, у випадку, коли орендар продовжує використовувати орендовану земельну ділянку після завершення терміну дії договору оренди землі та за відсутності заперечень щодо поновлення цього договору на новий термін, законодавець імперативно зобов'язує орендодавця підписати надіслану орендарем у межах вищезазначеного терміну додаткову угоду до договору оренди землі про його поновлення на новий строк.

Слід звернути увагу на те, що законодавець у ч. 6 ст. 33 Закону «Про оренду землі» звужує сферу вибору та, відповідно, сферу свободи волевиявлення орендодавця у рамках другого способу поновлення договору оренди землі, не надаючи йому можливості вимагати внесення змін до надісланого орендарем проекту додаткової угоди до договору оренди землі. Такий підхід законодавця свідчить про певне звуження ним сфери договірної регулювання поновлення договору оренди землі та запровадження низки імперативних приписів у правове регулювання поновлення договору оренди землі.

Таким чином, у випадку виникнення спору щодо поновлення договору оренди землі у рамках першого способу поновлення орендар має право вимагати визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі або визнання договору оренди землі поновленим, залежно від фактичних обставин справи. А у випадку виникнення спору щодо поновлення договору оренди землі у рамках другого способу поновлення договору оренди землі орендар має право вимагати визнання цього договору оренди землі поновленим.

Статтею 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод визнається право людини на доступ до правосуддя, а статтею 13 – на ефективний спосіб захисту прав. Це означає, що особа має право пред'явити в суді таку вимогу щодо захисту цивільного права, яка відповідає його змісту та характеру правопорушення. Пряма чи опосередкована заборона законом на захист певного цивільного права чи інтересу не може бути виправданою.

Аналогічні положення містить і цивільне законодавство України. Так, частиною першою статті 15 ЦК України визначено право кожної особи на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Це означає, що у разі порушення (невизнання, оспорювання) суб'єктивного цивільного права чи інтересу у потерпілої особи виникає право на застосування конкретного способу захисту. Цим правом на застосування певного способу захисту і є права, які існують у рамках захисних правовідносин. Тобто спосіб захисту реалізується через суб'єктивне цивільне право, яке виникає та існує в рамках захисних правовідносин (зобов'язань).

Відповідно до статті 16 ЦК України, звертаючись до суду, позивач на власний розсуд обирає такий спосіб захисту, який забезпечить ефектив-

ний захист порушеного права. При цьому ефективність захисту цивільного права залежить від характеру правовідносин, які існують між позивачем та відповідачем, та характеру вимоги, що висувається до порушника права.

Таким чином, орендар земельної ділянки у разі виникнення спору з її орендодавцем щодо поновлення договору у рамках другого способу його поновлення (ч. 6 ст. 33 Закону «Про оренду землі») має право обрати такий спосіб захисту порушеного права оренди землі як пред'явлення позовної вимоги про визнання договору оренди землі поновленим.

Питання 2. Чи відновлює порушене першочергове право орендаря, передбачене ст. 33 Закону України «Про оренду землі» та ст. 764, 777 ЦК України, за обставин, викладених у даному зверненні, визнання судом поновленим договір оренди земельної ділянки?

Відповідь на питання 2. Поставлення перед науковим експертом даного питання обумовлене тим, що у постанові Верховного Суду в складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 19 березня 2019 року, прийнятій за наслідками розгляду касаційної скарги ПСП Агорофірма «Росія» на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 16 січня 2019 року у справі № 908/2484/17 за позовом ПСП Агорофірма «Росія» до Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області про визнання договору оренди земельної ділянки поновленим, Верховний Суд погодився з висновками апеляційного суду, що належним способом захисту порушеного права у цьому випадку є позов про визнання укладеною додаткової угоди із викладенням її змісту, оскільки сама по собі вимога про визнання договору оренди землі поновленим за своєю суттю є встановленням факту, який має юридичне значення, і не може забезпечити захисту порушеного права позивача в силу імперативного припису про обов'язковість оформлення поновлення договору оренди саме шляхом укладення додаткової угоди. Відтак Касаційний господарський суд дійшов правового висновку про те, що позовна вимога про визнання договорів оренди землі поновленими є неналежним способом захисту порушеного права. Аналогічну правову позицію викладено у постановках Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 10 вересня 2018 року у справі № 920/739/17, від 15 січня 2019 року у справі № 922/1464/18.

На нашу думку, така судова практика неповною мірою базується на суті поновлення договору оренди землі, яка відображена як у ст. 33 Закону України «Про оренду землі», так і в інших законодавчих актах України. Зокрема, судова практика не враховує відмінності між першим (чч. 2-5 ст. 33 Закону) та другим (ч. 6 ст. 33 Закону) способами поновлення права оренди землі. Так, у рамках першого способу поновлення дого-

вору оренди землі проект додаткової угоди до договору оренди землі є першим кроком до визначення істотних умов договору на новий термін. Як зазначено у відповіді на перше питання, отримавши проект додаткової угоди, орендодавець відповідно до ч. 5 ст. 33 Закону «Про оренду землі», у місячний термін має розглянути його, перевірити його на відповідність вимогам закону, за необхідності узгодити з орендарем істотні умови договору, якщо їх запропоновано змінити. Далі, в залежності від своїх інтересів орендодавець або ж приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. Або ж за наявності заперечень орендодавець направляє орендарю лист-повідомлення з викладенням своїх заперечень до проекту додаткової угоди та пропозицій про внесення до проекту додаткової угоди певних змін.

Отже, у рамках першого способу поновлення договору оренди землі закон надає сторонам право вести переговори і при необхідності змінювати первісний зміст додаткової угоди до договору оренди землі, і у разі здійснення такого уточнення договір оренди землі поновлюється на уточнених умовах.

Водночас у рамках другого способу поновлення договору оренди землі проект додаткової угоди виконує іншу функцію: він виражає волю орендаря на реалізацію наданого йому законом переважного права на поновлення договору оренди землі на тих самих умовах, які відображені у договорі оренди землі, термін якого закінчився. Як впливає із змісту ч.6. ст.33 Закону «Про оренду землі», після направлення орендарем, який продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, та 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. Іншими словами, законодавець у зазначеній нормі відступив від канонів договірної регулювання оренди землі та передбачив імперативне правило про автоматичне поновлення договору оренди землі навіть без проставлення орендодавцем підпису на додатковій угоді до цього договору. Тому ті суди, які постановляють рішення про поновлення договору оренди землі у таких випадках, діють у повній відповідності зі змістом ч. 6 ст. 33 Закону «Про оренду землі». Ті суди, які розглядають рішення про поновлення договору оренди землі як юридичний факт, цілком праві. Але таким же юридичним фактом є підписана сторонами договору оренди землі додаткова угода до нього. Адже у момент підписання такої угоди також не досягається основний результат захисту порушеного права орендаря землі: це відбувається лише у момент державної реєстрації у Державному реєстрі

прав поновленого на новий термін права оренди. Тому і в рамках першого та другого способів поновлення договору оренди землі має відбуватися така державна реєстрація поновленого права оренди землі.

Що стосується другого способу поновлення права оренди землі, то орендар, маючи підписану лише ним додаткову угоду до договору оренди землі та рішення суду про поновлення договору оренди землі, має можливість здійснити державну реєстрацію поновленого на новий термін права оренди землі.

Такий висновок підтверджується і нормами Цивільного кодексу України. Так, згідно з ч. 1 ст. 777 ЦК України наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. А відповідно до положень ст. 764 ЦК України якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором. Нарешті ст. 764 та 777 ЦК України встановлене саме переважне право наймача (орендаря) на укладення договору найму (оренди) на новий строк, а не право орендаря на укладення додаткової угоди про поновлення договору найму.

Таким чином, порушене переважне право орендаря земельної ділянки на укладення договору оренди на новий строк може бути захищене шляхом визнання судом такого договору оренди землі поновленим на новий строк. Позовна вимога про визнання договору оренди землі поновленим є належним способом захисту переважного права орендаря на поновлення договору оренди землі.

Загальний висновок наукового експерта. Виникнення та розгляд судових справ щодо визнання договорів оренди землі поновленими обумовлений недоліками положень ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Ця стаття більше 10 років має назву «Поновлення договору оренди землі». Однак впродовж цього терміну в законодавстві про право оренди землі відбулися кардинальні зміни. Так, якщо до 1 січня 2013 р. законодавство передбачало обов'язковість державної реєстрації договорів оренди землі як умови одночасного виникнення у орендаря суб'єктивного права оренди певної земельної ділянки, то з введенням з 1 січня 2013 р. законів України «Про Державний земельний кадастр» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» договори оренди землі не підлягають державній реєстрації, натомість такій реєстрації підлягає речове право оренди землі, яка здійснюється на підставі спеціального Закону.

Отже, якщо до 1 січня 2013 р. назва статті 33 (Поновлення договору оренди землі) відображала кінцевий результат поновлення договору

оренди землі, а саме продовження дії договору на новий термін з одночасним продовження суб'єктивного права оренди земельної ділянки, то після цієї дати назва статті відображає не кінцевий, а проміжний результат виникнення у орендаря суб'єктивного права оренди певної земельної ділянки, який полягає в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі. Адже кінцевим результатом у нових умовах є поновлення права оренди землі.

Отже, після 1 січня 2013 р. поновлення договору оренди землі слід, на нашу думку, розглядати як засіб поновлення права оренди землі. У світлі таких законодавчих змін істотно змінився «дух» статті 33 Закону «Про оренду землі», хоча її «буква» не зазнала змін. Зокрема, роль договору оренди землі у функціонуванні права оренди землі зменшилася, а питома частка імперативних норм у виникненні та здійсненні цього права зросла. Тому вважаємо, що на сучасному етапі застосування положень ст. 33 цього Закону суди мають враховувати вищезазначені законодавчі зміни при розгляді справ щодо поновлення права оренди землі.