

# ЩОДО ПИТАННЯ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ у зв'язку з необхідністю її використання для суспільних потреб

Янна БАЗИКИНА,

аспірантка  
Інститут економіко-правових  
досліджень НАН України



**П**ідготовка України до проведення фінальної частини чемпіонату Євро-2012 виявила на практиці низку прогалин у чинному земельному законодавстві України. Серед проблем важливе місце посідає питання припинення права оренди земельної ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з необхідністю її використання для суспільних потреб.

Так, нині в Україні діє Закон «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [1], який визначає правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Для здійснення підготовки до проведення Євро-2012 було прийнято Закон України «Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні» [2], стаття 8 якого присвячена питанням викупу об'єктів права приват-

ної власності, підставам та порядку їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності для забезпечення проведення чемпіонату.

Однак на практиці трапляються випадки, коли для суспільних потреб необхідно вилучити земельну ділянку державної чи комунальної власності, яка перебуває на праві оренди у певної особи. Ця процедура законодавством не врегульована, через що на практиці виникає багато проблем.

**Метою дослідження** є виявлення проблемних питань, які виникають на практиці, щодо припинення права оренди земельної ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з необхідністю її використання для суспільних потреб та наведення можливих шляхів їх вирішення.

**П**итанню відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та у зв'язку з суспільною необхідністю присвячені роботи таких дослідників як В. Макаренко [3], А. Мартин [4], Л. Терлецька [5], Л. Ткачук [6], О. Харченко [7] та інших. Проте питання припинення права оренди земельної ділянки державної та комунальної власності у зв'язку із суспільною необхідністю залишено поза увагою дослідників. Саме тому обрана тема дослідження є актуальною та потребує детального вивчення.

Статтею 31 Закону України «Про оренду землі» [8] визначено підстави для припинення договору оренди землі, а саме:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмова осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідація юридичної особи-орендаря;
- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
- набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).

З аналізу наведеної норми вбачається, що *відсутня така підстава для припинення договору оренди як необхідність використання орендованої земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб*.

На практиці у цьому випадку можна піти шляхом дострокового розірвання договору оренди за згодою сторін. Але це можливо лише за умови згоди орендаря на таке розірвання, оскільки відповідно до чинного законодавства України розірвання договору оренди в односторонньому порядку не допускається.

### А що робити у випадку незгоди орендаря?

Звичайно, можна спробувати у судовому порядку розірвати такий договір оренди. Та чи існують підстави для примусового розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у зв'язку із суспільною потребою чи необхідністю?

Відповідно до статті 32 вищезгаданого Закону на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону

та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Ані Земельний кодекс України, ані інші закони України не передбачають такої підстави для примусового розірвання договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності як необхідність її використання для суспільних потреб.

Саме тому на практиці постає питання:

**як припинити договірні орендні відносини при незгоді орендаря, якщо орендовану земельну ділянку необхідно використати для суспільних потреб**



Як вихід з такої проблемної ситуації можна спробувати застосувати на практиці таку підставу для примусового розірвання договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності як зміна істотних обставин, яка передбачена статтею 652 Цивільного кодексу України [9].

Укладаючи договір, сторони розраховують на його належне виконання і досягнення поставлених ними цілей. Проте, в ході виконання договору можуть виявлятися обставини, які не могли бути враховані сторонами при укладенні договору, але істотно впливають на інтереси однієї чи обох сторін. Саме на ці випадки розраховані правила статті 652 Цивільного кодексу України, які допускають можливість зміни або розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин [10, с. 546].

Так, відповідно до статті 652 цього ж Кодексу у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання.

Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах. Якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність з обставинами, які істотно змінились, або щодо його розірвання, договір може бути розірваний за рішенням суду на вимогу заінтересованої сторони за наявності одночасно таких умов:

- 1) у момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;
- 2) зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися;
- 3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору;
- 4) із суті договору або звичаїв ділового обороту не випливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона.

У разі розірвання договору внаслідок істотної зміни обставин суд, на вимогу будь-якої із сторін, визначає наслідки розірвання договору, виходячи з необхідності справедливого розподілу між сторонами витрат, понесених ними у зв'язку з виконанням цього договору.

Прикладом такої ситуації може бути рішення господарського суду Донецької області від 12.01.2012 по справі №31/165пд [11]. Цим рішенням суду задоволено позовні вимоги виконавчого комітету Донецької міської ради до фізичної особи-підприємця щодо розірвання договору оренди земельної ділянки, укладеного між виконавцем та суб'єктом підприємницької діяльності у 2006 році, у зв'язку з істотною зміною обставин та необхідністю використання орендованої земельної ділянки для суспільних потреб, а саме — у зв'язку з тим, що зазначена земельна ділянка підпадає в зону реконструкції вокзального комплексу станції Донецьк. Так, суд

дійшов висновку про наявність усіх чотирьох умов, передбачених статтею 652 Цивільного кодексу України, а саме:

**По-перше**, сторони при укладанні договору оренди земельної ділянки не мали змоги передбачити можливість настання такої істотної зміни обставин, як проведення в Україні фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу і, зокрема, необхідність реконструкції вокзального комплексу станції Донецьк, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 14.04.2010 № 357, про яку стало відомо лише у 2010 році.

**По-друге**, виконавчий комітет Донецької міської ради не має ані можливості, ані правових підстав для не проведення, відстрочки або перешкодження реконструкції вокзального комплексу станції Донецьк та площі Привокзальної.

**По-третє**, подальше виконання договору оренди земельної ділянки при наявності істотної зміни

обставин, тобто необхідності проведення реконструкції, значно порушує співвідношення інтересів сторін.

**По-четверте**, умовами договору не передбачено і з суті договору не впливає, що ризик зміни обставин повинен нести Позивач — виконавчий комітет Донецької міської ради.

Таким чином, розірвати договір оренди земельної ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з істотною зміною обставин можливо лише за наявності вищеперелічених чотирьох умов.

Проте всі чотири умови не завжди можуть мати місце, що унеможливить примусове розірвання договору оренди у такому випадку.

Саме тому **необхідно внести певні зміни до чинного земельного законодавства, які б передбачили процедуру розірвання договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з необхідністю її використання для суспільних потреб.**

Для подолання зазначеної прогалини на розгляд Верховної Ради України внесено законопроект № 9557 від 08.12.2011 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо припинення права користування земельними ділянками, при відведенні їх для суспільних потреб)» [12], який 16.03.2012 було прийнято за основу.

Зазначений проект Закону, зокрема, передбачає можливість розірвання договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності у разі необхідності використання (надання) її для суспільних потреб та встановлює порядок розірвання договору.

Так, пропонується доповнити Закон України «Про оренду землі» статтею 32-1 такого змісту:

**«Стаття 32-1. Розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб**

*Договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі прийняття рішення про надання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених частиною першою статті 7 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».*

*У разі прийняття рішення про надання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки може бути заявлена вимога про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договору оренди.*

*Вимога про розірвання договору із зазначеної підстави може бути пред'явлена органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, які уповноважені здійснювати надання земельних ділянок для суспільних потреб відповідно до статті 122 Земельного кодексу України, а також юридичними особами, яким буде надана земельна ділянка для суспільних потреб після розірвання договору.*

*Розірвання договору оренди земельної ділянки в порядку, визначеному цією статтею, допускається у разі, якщо об'єкти, які передбачається розмістити на земельній ділянці, не можна розмістити на іншій земельній ділянці, або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках безпосередньо завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади, суспільства або держави в цілому.*

*Розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб здійснюється за умови повного відшкодування орендарю та третім особам збитків, спричинених цим, зокрема витрат, пов'язаних із виділенням частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку та укладанням нового договору оренди.*

*У разі недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору оренди землі спір вирішується у судовому порядку.*

*Вимога про розірвання договору оренди землі у разі прийняття рішення суду про надання її для суспільних потреб підлягає задоволенню, якщо позивач доведе, що розміщення відповідного об'єкта на земельній ділянці є неможливим без припинення права оренди на неї».*

На підставі наведеного вище можна зробити такі висновки:

1. Підготовка України до проведення фінальної частини чемпіонату Євро-2012 виявила на практиці низку прогалин у чинному земельному законодавстві України.
2. Серед цих проблем важливе місце посідає питання припинення права оренди земельної ділянки державної та комунальної форми власності у зв'язку з необхідністю її використання для суспільних потреб.
3. Нині в Україні врегульовано лише питання відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб чи у зв'язку із суспільною необхідністю.
4. Питання припинення договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з необхідністю використання цієї земельної ділянки для суспільних потреб наразі є неврегульованим, що спричиняє низку практичних проблем.
5. Припинити договір оренди земельної ділянки державної та комунальної форми власності у зв'язку з необхідністю її використання для суспільних потреб за відсутності законодавчого регулювання цього питання можливо шляхом добровільної згоди орендаря чи шляхом примусового розірвання такого договору у судовому порядку у зв'язку з істотною зміною обставин.
6. Запропоновані шляхи не повною мірою усувають існуючу прогалину у законодавстві. Для її подолання на розгляд Верховної Ради України внесено законопроект №9557 від 08.12.2011 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо припинення права користування земельними ділянками, при відведенні їх для суспільних потреб)», який 16.03.2012 було прийнято за основу.
7. Прийняття зазначених пропозицій зможе усунути існуючу на практиці прогалину земельного законодавства щодо врегулювання питання припинення права оренди земельної ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з необхідністю її використання для суспільних потреб.



### ЛІТЕРАТУРА:

1. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 № 1559-VI // Відомості Верховної ради України. — 2010. - №1.
2. Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні: Закон України від 19.04.2007 № 962-V // Голос України. — 2007. — №106.
3. Макаренко В. С. Щодо поняття примусового припинення права користування земельною ділянкою / В. С. Макаренко // Форум права. — 2011. — № 2. — С. 546-550 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2011-2/11mvckzd.pdf>
4. Мартин А. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб: як удосконалити організаційно-правові механізми? / А. Мартин // Землевпорядний вісник. — 2009. - № 8. — С. 28-35.
5. Терлецька Л. Викуп державою земельних ділянок для суспільних потреб — підстава відшкодування збитків в Україні / А. Терлецька // Юридичний вісник. — 2009. - № 3. — С. 41-46.
6. Ткачук Л. Теорія суспільної корисності в земельних відносинах / Л. Ткачук // Вісник Львівського національного аграрного університету. — 2010. — №2. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem\\_Biol/Vldau/APK/2010\\_2/files/10tluilr.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2010_2/files/10tluilr.pdf)
7. Харченко О.С. Правове регулювання відносин з відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності / О.С. Харченко // Часопис Київського університету права. — 2010. — №1. — С. 169-173.
8. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV // Офіційний вісник України. — 1998. — № 42.
9. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV // Голос України. — 2003. — № 45.
10. Харитоновна Є.О. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / Є.О. Харитоновна, О.І. Харитонові, Н.Ю. Голубевої. — К.: Правова єдність, 2007. — 1140 с.
11. Рішення господарського суду Донецької області за позовом виконавчого комітету Донецької міської ради до фізичної особи-підприємця (Справа №31/165пд) від 12 січня 2012 р. — [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. — Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/21212787>.
12. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України (щодо припинення права користування земельними ділянками, при відведенні їх для суспільних потреб) [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?id=&pf3511=42023](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=42023).