



О. Б. Комарницька,
кандидат юридичних наук,
викладач кафедри права України
Міжнародного науково-технічного університету
ім. Ю. Бугая

УДК 347.4

МОЖЛИВІ ПІДСТАВИ ДЛЯ ВИЗНАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НЕДІЙСНИМ

У статті розглядаються законодавчі умови укладення договору оренди земельної ділянки та реєстрація такого договору. Також висвітлюються законодавчі неузгодженості при укладенні орендних договорів. Поряд із цим наголошується на підставах для визнання недійсних договорів оренди земельної ділянки.

Ключові слова: земельна ділянка, оренда, реєстрація, визнання недійсним договору оренди земельної ділянки.

Проблеми, що пов'язані з функціонуванням договорів оренди земельної ділянки, є об'єктом численних дискусій, в яких обговорюються питання як теоретичного, так і практичного характеру.

З однієї сторони, інститут оренди землі, як і наявність інших альтернативних способів ефективності експлуатації земельної ділянки, – ознака розвинутого демократичного суспільства. Однак він також сприяє збільшенню навантаження на суди, хоча цей інститут має багатовікову історію і поширений практично в усіх країнах світу. З іншої сторони, в Україні внаслідок недосконалості законодавчої бази впровадження інституту оренди земельних ділянок не лише не дає позитивних результатів, а й призводить до виникнення значних ускладнень і проблем, оскільки питання виконання та оскарження договорів оренди землі нерозривно пов'язані з відповідним звернення до суду. Відтак практично всі проблеми, пов'язані із земельними відносинами, стають актуальними і для судів. Крім того, до них додаються також проблеми, що виникають при здійсненні судами власних функцій.

Справа в тому, що низка положень Закону

України «Про оренду землі» внаслідок їх юридично-технічної недосконалості не узгоджується з положеннями інших законодавчих актів, що призводить до складних системних колізій, вирішувати які доводиться саме судам. Крім того, у чинному законодавстві з питань, пов'язаних з орендою земельних ділянок, наявна велика кількість прогалин, які на сьогодні виявлені завдяки напрацьованій практиці. Наявність колізій і прогалин неминуче призводить до неоднакової практики вирішення спорів, насамперед, судами, що негативно позначається на рівні захисту прав осіб, а також створює ґрунт для численних зловживань.

Метою цієї статті є висвітлення найпоширенішої, на нашу думку, проблеми, пов'язаної з визнанням договору оренди земельної ділянки недійсним на тій підставі, що він не містить усіх істотних умов та додатків, які є невід'ємною частиною такого виду договорів.

Так, ст. 792 ЦК України встановлено, що відносини найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом. Те саме зазначено і в ст. 93 ЗК України. На сьогодні такими законами є Земельний кодекс України, Закон України «Про оренду землі».

Слід зазначити, що інформація про обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки (ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі») є невизначеною, у зв'язку з чим відповідно до Закону України «Про оренду землі» відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону, навіть посвідченого нотаріусом і зареєстрованого в книзі записів державної реєстрації договорів оренди землі за визначеним номером [1].

До того ж, відповідно до ч. 2 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» – відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4–6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди [1].

Відтак законодавець встановив два взаємопов'язаних правових наслідки: за відсутності у договорі оренди землі однієї з істотних умов, договір не підлягає державній реєстрації та може бути визнаний недійсним.

У даному випадку виникає питання: чому в більшості випадків при зверненні до суду про визнання договору оренди землі недійсним ці договори мають державну реєстрацію?

Окрім того, як слідує з вивчених матеріалів судових справ (а це 23), представник районного Управління земельних ресурсів, організації, де зареєстрований договір оренди земельної ділянки, в судових засіданнях обстоює позицію дійсності договору за умови відсутності у такому договорі всіх передбачених ст. 15 Закону істотних умов.

То в чому ж такі неузгодженість?

На превеликий жаль, склалася практика визнавати договори оренди землі недійсними на тій підставі, що вони не містять такої істотної умови, як визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини, та відсутній порядок страхування об'єкта оренди. Хоча законодавець зазначив, що саме за згодою сторін у договорі оренди можуть за-

значатися інші умови, зокрема порядок страхування об'єкта оренди.

Згідно з ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди [2].

Власне кажучи, зазначена істотна обставина, як порядок страхування об'єкта, не є законодавчо обов'язковою для такого виду договорів оренди земельної ділянки та залежить від волевиявлення сторін.

Крім того, у наш час набуває поширення звернення до суду з тією підставою, що всупереч ч. 4 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» до підписаного сторонами договору не додано плану або схеми земельної ділянки, яка передається в оренду, її кадастрового плану та акта визначення меж земельної ділянки у натурі (на місцевості), що унеможливує її ідентифікацію на місцевості [1].

Водночас слід зазначити, що залишається поза увагою п. 5 Порядку державної реєстрації договорів оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 року № 2073, – для державної реєстрації договорів оренди юридична або фізична особа (заявник) подає до відповідного державного органу земельних ресурсів: заяву про державну реєстрацію договору оренди; договір оренди; план (схему) земельної ділянки, яка надається в оренду; копію державного акта на право власності на землю, що перебуває у власності фізичних або юридичних осіб [3].

Крім зазначених документів, до заяви додаються: акт перенесення меж земельної ділянки, яка надається в оренду, на місцевість – у разі невизначення їх у натурі; проект відведення земельної ділянки – у разі надання її в оренду зі зміною цільового призначення.

До того ж згідно зі ст. 16 Закону України «Про оренду землі» передбачений порядок укладення договору оренди землі, зокрема передача земельної ділянки, межі якої визначено в натурі (на місцевості), в оренду без

зміни її цільового призначення здійснюється без розроблення проекту її відведення [1].

Адже ст. 18 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Обов'язковість державної реєстрації договору оренди землі передбачена ст. 20 Закону України «Про оренду землі» [1].

Згідно зі ст. 210 ЦК України правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації [2].

Відповідно до ч. 3 ст. 640 ЦК України договір, який підлягає державній реєстрації, є укладеним з моменту державної реєстрації [2].

Зі вказаних вище законодавчих норм випливає, що уповноважений державою орган влади, яким було Державне підприємство «Центр ДЗК», до компетенції якого віднесено реєстрацію договорів оренди землі, саме шляхом здійснення державної реєстрації договору, тим самим офіційно висловлює свою позицію про наявність усіх істотних умов у договорі оренди земельної ділянки, які передбачені Законом України «Про оренду землі», та про дійсність такого договору.

Безспірність такого висновку слід посилити п. 2 Порядку державної реєстрації договорів оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 року № 2073, де державна реєстрація договорів оренди є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту виникнення або припинення права оренди земельних ділянок [3].

Тобто подання акта перенесення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) при здійсненні реєстрації договору землі, яка надається в оренду, є обов'язковим тільки в разі, якщо межі земельної ділянки не були визначені в натурі.

При цьому також необхідно пам'ятати, що розроблення проекту відводу здійснюється, якщо при передачі землі в оренду відбудеться зміна цільового використання земельної ділянки.

Далі варто зазначити, що, оскільки до до-

говорів оренди земельної ділянки додається копія державного акта на право власності на земельну ділянку, який вже містить план-схему земельної ділянки, не можна вважати обґрунтованими висновки про відсутність погодження такої істотної умови договору, як об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки).

Відтак у цьому випадку при дослідженні питання про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним необхідним виявляється з'ясування виду земельної документації.

За своїм змістом землеустрій здійснюється, як правило, у декілька послідовних стадій, кожна з яких включає виконання певного обсягу робіт, пов'язаних із збиранням необхідної інформації, її узагальненням і аналізом, узгодженням тих чи інших питань щодо використання і охорони земель, установлення прав на землю, розробкою проєктів і прогнозів, складанням і оформленням землепорядної документації тощо.

Зміст кожної з цих стадій залежить від того, яке завдання землеустрою має бути реалізоване у кожному конкретному випадку.

Саме тому необхідно уважно ставитись до договорів оренди земельних ділянок, до яких були додані копії державних актів на право власності на землю, які містять план-схему земельних ділянок, оскільки не можна вважати, що у такому випадку сторонами не була погоджена така істотна умова договору, як предмет договору.

Позаяк правовими наслідками відсутності всебічного розгляду всіх істотних обставин та активності сторін при визнанні договорів оренди землі недійсними є можливість визнати такий договір недійсним та скасовувати його державну реєстрацію з одночасним поверненням земельної ділянки в розпорядження орендодавця.

Через те, що законодавчо для такої діяльності створене широке правове поле.

Адже відповідно до вимог статей 1212 та 1213 Цивільного кодексу України особа, яка набула майно або зберігала його у себе за рахунок іншої особи без достатньої правової підстави, зобов'язана повернути потерпіло-

му це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуто, згодом відпала. Положення глави 83 Цивільного кодексу України застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події. Набувач зобов'язаний повернути потерпілому безпідставно набуто майно в натурі. Положення цієї глави застосовуються також до вимог про повернення виконаного за недійсним правочинном [2].

Стаття 14 Закону України «Про оренду землі» містить ще одну частину: «Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України». Йдеться про постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 № 220 [4].

Тут варто зауважити, що типовий договір не є обов'язковим для застосування. Втім, якщо він використовується, необхідно звернути увагу, що він на сьогодні «відстає» від Закону України «Про оренду землі». Зокрема, в ньому відсутня одна істотна умова, яка з'явилася нещодавно в ст. 15 Закону: «умови передачі в заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки».

На сьогодні діє Типовий договір оренди землі, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 220 від 03.03.2004 на виконання вимог ч. 2 ст. 14 Закону України «Про оренду землі».

Відповідно до ч. 4 ст. 179 Господарського кодексу України сторони не можуть відступати від змісту типового договору, затвердженого у встановленому порядку [5].

Таким чином, усі умови договору оренди землі від 14.12.2006 мають відповідати Типовому договору оренди землі, що у свою чергу веде до створення підстав для визнання договору оренди землі недійсним через неузгодженість його із Законом України «Про оренду землі».

Адже згідно з умовами Типового договору оренди землі, відповідно до якого відомості про об'єкт оренди мають включати не ли-

ше загальну площу всієї земельної ділянки, а й площу та якісні характеристики землі за складом та видами угідь.

У даному випадку не слід забувати про ч. 2 ст. 15 Закону України «Про оренду землі»: відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону (тобто за відсутності усіх істотних умов, передбачених законом, договір оренди земельної ділянки не може бути укладений), тобто таким, який не породжує договірних відносин.

Крім того, обов'язок укладання в письмовій формі, нотаріального посвідчення та державної реєстрації договору оренди землі встановлений ч. 2 ст. 290 Господарського кодексу України [5].

Хоча згідно зі ст. 14 Закону № 161-XIV договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально [1].

Власне кажучи, фрагментарний підхід та відсутність глибини дослідження законодавця при нормотворенні істотно впливає не тільки на галузь орендних відносин, а й на саму господарську діяльність суб'єктів господарювання, для більшості яких основним видом діяльності є оренда земельних ділянок.

Відтак при дослідженні питання про визнання договору оренди землі недійсним необхідно дослідити не тільки наявність існування істотних умов на день його укладення, а й подальшого обов'язкового їх включення до договору шляхом укладення додаткової угоди з одночасним дослідженням земельної документації.

Наведені вище законодавчі прогалини, неуважність контрагентів при підписанні договору оренди землі створює широкий спектр можливостей для майбутніх зловживань. Їх може використати у своїх інтересах як недобросовісна сторона договору, так і заінтересована особа.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про оренду землі» [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://gska2.rada.gov.ua>.
2. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://gska2.rada.gov.ua>.
3. Порядок державної реєстрації договорів оренди землі, затверджений постановою КМУ від 25 грудня 1998 року № 2073 [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://gska2.rada.gov.ua>.
4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 № 220 [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://gska2.rada.gov.ua>.
5. Господарський кодекс України [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://gska2.rada.gov.ua>.
6. Земельний кодекс України 2001 р. [Електронний ресурс] / Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://gska2.rada.gov.ua>.

Комарницкая О. Б. Возможные основания для признания договора аренды земельного участка недействительным.

В статье рассматриваются законодательные обстоятельства заключения договора аренды земельного участка и регистрация такого договора. Также описываются законодательные неточности при заключении арендных договоров. Вместе с этим акцентируется на условиях признания недействительными договоров аренды земельного участка.

Ключевые слова: *земельный участок, аренда, регистрация, признание недействительным договора аренды земельного участка.*

Komarnicka O. B. Possible grounds for the quashal of lot tenancy agreement.

This article examines the legislative terms regarding the conclusion of lot tenancy agreement and its registration. It also highlights legislative inconsistencies in the process of concluding lease agreements. Besides, it underscores the grounds for the quashal of lot tenancy agreement.

Key words: *lot, lease, registration, quashal of lot tenancy agreement.*
