

## Судова практика і проблеми вдосконалення законодавства



**Я.М. Романюк,**  
Голова Верховного Суду  
України,  
кандидат юридичних наук,  
заслужений юрист України



**Л.О. Майстренко,**  
помічник судді  
Верховного Суду України,  
заслужений юрист України

### *S u m m a r y*

*The article deals with issues arising when the courts resolve disputes on invalidity of the land lease agreement in absence of essential condition in the agreement; and presents conclusions on peculiarities of resolving these issue*

### До питання недійсності договору оренди землі з підстав відсутності у ньому істотної умови

Земля — це специфічний об'єкт, характерним для якого можна визнати поєднання традиційних методів правового регулювання — адміністративно-правового (імперативного) та цивільно-правового (диспозитивного)<sup>1</sup>. Враховуючи зазначене та зважаючи на сучасний стан розвитку земельних правовідносин в Україні, важливе значення для їх врегулювання мають саме договірні відносини, що пов'язані з орендою землі, — строковим і платним користуванням земельною ділянкою, правила якого визначені, крім загальних норм Цивільного та Земельного кодексів України (далі — ЦК та ЗК), також і спеціальним Законом від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі», викладеним у новій редакції згідно із Законом від 2 жовтня 2003 р. № 1211-IV (далі — Закон № 161-XIV).

Специфіка земельної ділянки як об'єкта цивільних прав дає змогу використовувати її тривалий час для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, проведення підприємницької та інших видів діяльності. Тому договірний характер правовідносин користування землею зумовлює такі важливі їх риси, як прогнозованість і сталість.

Як правило, вступаючи в договірні правовідносини, передусім сторони договору оренди землі зацікавлені в додержанні такої тривалості цих відносин, яка передбачена договором, адже під час вирішення питання про його укладення вони розраховували на певний строк дії договору.

Зрозуміло, що орендодавець та орендар від сталості договірних правовідносин одержують різну за своєю правовою природою вигоду: орендодавець — установлену плату за користування його землею іншою особою, орендар — плоди та доходи, одержані від правомірного використання ним чужої земельної ділянки. Відрізняються для орендодавця та орендаря й наслідки ризиків, притаманні користуванню чужим майном, адже орендодавець як власник земельної ділянки зацікавлений у збереженні та поліпшенні її стану, а орендар зацікавлений максимально інтенсивно використовувати землю для одержання доходів та/або інших вигод.

Тому трапляються випадки, коли з тих чи інших причин одна зі сторін укладеного договору оренди землі вирішує порушити принцип

<sup>1</sup> Див.: Мірошниченко А.М. Земельне право України: Підручник. — 2-ге видання, доповн. і перероб. — К., 2011. — С. 31—32.

сталості договірних правовідносин й ініціює питання про розірвання договору оренди землі та/або про визнання його недійсним, використовуючи при цьому механізми, визначені як загальними нормами ЦК, ЗК, так і спеціальним Законом № 161-ХІV.

*Спори, які виникають із вимог про визнання недійсними договорів оренди землі з підстав відсутності в договорі його істотної умови (істотних умов), характеризуються розмаїттям обставин і фактів. Тому правовий висновок Верховного Суду України покликаний забезпечити насамперед єдність правозастосування в подібних спорах, але конкретний результат вирішення по суті окремого спору залежить від установлених судом обставин справи й власних висновків суду, зроблених за результатами оцінки доказів*

На сьогодні стала поширеною практика звернення орендодавців до суду з позовами до орендарів про визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними з підстав відсутності в договорах однієї (чи кількох) з істотних умов договору, передбачених ч. 1 ст. 15 Закону № 161-ХІV. Проте результати розгляду судами справ відповідної категорії свідчать про відсутність єдності правозастосування одних і тих самих норм ЦК та зазначеного Закону, й тому такі справи були предметом розгляду Верховного Суду України.

Розглянувши 25 грудня 2013 р. на засіданні Судової палати у цивільних справах справу № 6-94цс13, предметом якої був аналогічний спір, Верховний Суд України зробив правовий висновок, відповідно до якого однією з обов'язкових умов визнання договору недійсним є порушення у зв'язку з його укладенням прав та охоронюваних законом інтересів позивача. Якщо за результатами розгляду справи факту такого порушення не встановлено, а позивач посилається на формальне порушення закону, у суду немає правових підстав для задоволення позову.

Справа переглядалася за заявою орендаря (відповідача) з підстави, передбаченої п. 1 ч. 1 ст. 355 Цивільного процесуального кодексу України (далі — ЦПК). Тому суди зобов'язані враховувати зазначений висновок Верховного Суду України при виборі правової норми, що підлягає застосуванню до спірних правовідносин (ч. 2 ст. 214 ЦПК).

Проте варто визнати, що спори, які виникають із вимог про визнання недійсними договорів оренди землі з підстав відсутності в договорі його істотної умови (істотних умов), характеризуються розмаїттям обставин і фактів. Тому правовий висновок Верховного Суду України покликаний забезпечити насамперед єдність

правозастосування в подібних спорах, але конкретний результат вирішення по суті окремого спору залежить від установлених судом обставин справи й власних висновків суду, зроблених за результатами оцінки доказів.

Із огляду на зазначене для розуміння суті й значення правової позиції Верховного Суду України пропонуємо такі обґрунтування правового висновку з метою правильного його використання.

Визнання правочину недійсним є одним із передбачених законом способів захисту цивільних прав та інтересів за ст. 16 ЦК і загальні вимоги щодо недійсності правочину передбачені ст. 215 ЦК.

Так, відповідно до ч. 1 ст. 215 ЦК підставою недійсності правочину є недодержання у момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами 1—3, 5 та 6 ст. 203 цього Кодексу.

Недійсним є правочин, якщо його недійсність прямо встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається (ч. 2 ст. 215 ЦК).

Якщо недійсність правочину не встановлена законом, але одна зі сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, установлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин) (ч. 3 ст. 215 ЦК).

Отже, закон поділяє недійсні правочини на дві категорії: нікчемні та оспорювані, основною відмінністю між якими є таке.

Нікчемний правочин є недійсним у силу прямої, імперативної вказівки закону. Тому причини порушення закону, внаслідок яких правочин є нікчемним, самі по собі правового значення не мають і не вимагається підтвердження судом недійсності нікчемного правочину. Фактично для визначення, що правочин є нікчемним, достатньо самого лише факту наявності певної умови (обставини), яка законом визначена умовою (обставиною) нікчемності (наприклад, ч. 1 ст. 219 ЦК — у разі недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення одностороннього правочину такий правочин є нікчемним; ч. 1 ст. 220 ЦК — у разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним; частини 1, 2 ст. 221 ЦК — правочин, який вчинено малолітньою особою за межами її цивільної дієздатності, у разі відсутності його

схвалення її батьками (усиновлювачами) або одним з них, із ким вона проживає, або опікуном, — є нікчемним; ч. 1 ст. 224 ЦК — правочин, вчинений без дозволу органу опіки та піклування (ст. 71 цього Кодексу), є нікчемним).

Нікчемний правочин характеризується такою законодавчо встановленою граматичною конструкцією, яка в імперативній формі стверджує, констатує факт нікчемності правочину. Вона може виражатися таким реченням: «у разі... (вказівка на умову, обставину, що об'єктивно існує)... такий правочин (договір) є нікчемним» або «правочин, який вчинений... (вказівка на умову, обставину, що об'єктивно існує)... є нікчемним».

***Нікчемний правочин не набуває чинності та не породжує юридичних наслідків у зв'язку із самим лише фактом порушення закону і навпаки — оспорюваний правочин є вчиненим, породжує юридично значущі наслідки, зумовлені ним, та підлягає виконанню, адже такий договір у силу презумпції правомірності правочину за ст. 204 ЦК вважається правомірним до того часу, доки його не буде визнано судом недійсним***

Щодо оспорюваного правочину, то ЦК імперативно не визнає його недійсним, а лише допускає можливість визнання цього правочину таким у судовому порядку. При цьому визнання оспорюваного правочину недійсним відбувається судом, по-перше, за вимогою однієї зі сторін або іншої заінтересованої особи, по-друге, якщо в результаті судового розгляду такого звернення у порядку, передбаченому процесуальним законом, буде доведено наявність визначених законодавством підстав недійсності правочину.

Законодавчо встановлена граматична конструкція для оспорюваних правочинів, як правило, виражається реченням «правочин, який вчинений (у разі вчинення правочину)... (вказівка на умову, обставину, що може бути встановлена судом)... може бути визнаний судом недійсним за позовом... (вказівка на суб'єкта)».

Порівняльний аналіз окремих правових ознак нікчемного та оспорюваного правочинів свідчить про таке.

Нікчемний правочин не набуває чинності та не породжує юридичних наслідків у зв'язку із самим лише фактом порушення закону і навпаки — оспорюваний правочин є вчиненим, породжує юридично значущі наслідки, зумовлені ним, та підлягає виконанню, адже такий договір у силу презумпції правомірності правочину за ст. 204 ЦК вважається правомірним до того часу, доки його не буде визнано судом недійсним.

Таким чином, розгляд судом позовних вимог про визнання недійсним оспорюваного правочину вимагає застосування загальних приписів статей 3, 15, 16 ЦК, які передбачають право кожної особи на судовий захист саме порушеного цивільного права.

У такому спорі суд фактично вирішує питання про спростування презумпції правомірності правочину й тому повинен не лише встановити наявність підстав недійсності правочину, що передбачені законом, а й обов'язково визначити, чи було порушене цивільне право позивача, на захист якого він звернувся до суду, яке саме його право порушене та в чому полягає таке порушення, оскільки залежно від цього можна визначити

належний спосіб захисту порушеного права, якщо таке мало місце.

Розглядаючи питання недійсності договорів оренди землі, слід зауважити, що воно специфічно врегульоване спеціальним Законом № 161-XIV (ч. 2 ст. 15).

Так, згідно з ч. 2 ст. 15 цього Закону відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог його статей 4—6, 11, 17, 19 є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

Перелік істотних умов договору оренди землі визначений ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV і відповідно до цієї норми такими умовами є: 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; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; умови збереження стану об'єкта оренди; умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін; умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

Як убачається, Закон визначає досить широкий перелік істотних умов договору оренди землі, що вимагає від сторін договору особливої уваги до викладення тексту договору в письмовій формі, адже за приписом ч. 2 ст. 15 цього Закону

відсутність у договорі хоча б однієї з таких умов є підставою для його недійсності.

У цьому контексті слід зауважити, що конструкція ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV юридично недосконала, оскільки суперечить загальним принципам і засадам цивільного права в частині визначення юридичного значення правового поняття «істотні умови договору» та правових наслідків відсутності згоди сторін щодо істотних умов договору.

***Спiр, порушений за вимогою про визнання недiйним договору оренди землi з пiдстав, передбачених ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV, при посиланнi на вiдсутнiсть у договорi його iстотної умови пiдлягає розгляду й вирiшенню судом по сутi з урахуванням загальних правил визнання договорiв недiйними***

За загальним правилом, яке є результатом системного аналізу приписів статей 202—205, 626—628, 638, 640—642 ЦК, момент досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору визнається моментом, з якого договір вважається укладеним (правочин — вчиненим), тобто таким, що набуває юридичної чинності та породжує правові наслідки, обумовлені ним, і, в свою чергу, встановлений факт відсутності згоди сторін за всіма істотними умовами договору є підставою для визначення договору таким, що не є укладеним, а не підставою для визнання його недійсним, оскільки з огляду на приписи ст. 215 ЦК недійсним може бути визнаний лише вчинений правочин.

Разом із тим ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV передбачає протилежне й ставить у залежність від наявності в договорі повного переліку істотних умов не момент укладення договору, а його недійсність, і така суперечність норм спеціального закону загальним засадам цивільного законодавства прогнозовано породжує проблеми в правозастосуванні. Ідеальним варіантом вирішення такої проблеми було б внесення відповідних змін до Закону № 161-XIV, однак певна недосконалість законодавства в існуючому правовому полі не може нівелювати обов'язок суду розглянути заявлену вимогу та вирішити спір по суті.

Таким чином, спір, порушений за вимогою про визнання недійсним договору оренди землі з підстав, передбачених ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV, при посиланні на відсутність у договорі його істотної умови, безумовно, підлягає розгляду й вирішенню судом по суті, однак у такому випадку слід також враховувати й загальні правила визнання договорів недійсними.

Зазначені результати порівняльного аналізу окремих правових ознак нікчемного та оспорюваного правочинів дають підстави для обґрунтованого висновку про те, що договір оренди земельної ділянки є саме оспорюваним правочинним, про що свідчить вжита в ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV граматична конструкція «відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов ... є підставою ... для визнання договору недійсним відповідно до закону». Тобто закон імперативно не визначає, що договір оренди землі в такому випадку є нікчемним, а лише допускає, що відсутність істотної умови в договорі може слугувати підставою для його визнання недійсним, якщо відповідна вимога буде визнана обґрунтованою за результатами її розгляду судом згідно із законом.

Отже, при розгляді спору з вимогою про визнання недійсним договору оренди землі у зв'язку з відсутністю в ньому істотної умови слід враховувати правила вирішення спорів про недійсність оспорюваних правочинів і не лише встановлювати наявність чи відсутність ознаки, яка законом визначена підставою недійсності договору, а й визначати, чи було порушене цивільне право позивача, на захист якого він звернувся до суду, яке саме його право порушене та в чому полягає таке порушення, якщо воно мало місце, а також чи буде порушене право позивача відновленим саме у той спосіб, який ним обраний, тобто шляхом визнання договору оренди землі недійсним.

На користь цього висновку свідчить також системний аналіз норм Закону № 161-XIV з огляду на зміст договору оренди землі.

Згідно зі ст. 2 Закону № 161-XIV регулювання відносин оренди землі відбувається не лише законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, а й договором оренди землі. Тому додержання законодавчо визначених вимог до змісту цього договору при його укладенні є питанням, що заслуговує особливої уваги, адже саме зміст договору виражає його суть і значення, визначаючи зміст правовідношення як такого.

Ст. 13 Закону № 161-XIV дає загальне визначення, що договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного зако-

нодавства. Однак із метою аналізу особливостей змісту договору оренди землі та правових наслідків установлення дефектів змісту цього договору слід у першу чергу звернутися до загальних норм цивільного законодавства.

Так, згідно з ч. 1 ст. 628 ЦК зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

При цьому в законодавстві виокремлено поняття «істотні умови договору», якими згідно з абз. 2 ч. 1 ст. 638 ЦК є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або необхідні для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Із огляду на це, при погодженні сторонами договору його умов діє передбачене ст. 627 ЦК правило деякого обмеження свободи договору й істотність певної умови для договору може визначатися не лише розсудом сторін, а й передбачатися нормативним актом у сфері регулювання відповідних відносин.

Зазначений підхід законодавця цілком виправданий із врахуванням такого.

Якщо провести загальний системний аналіз деяких норм розділів I та II книги п'ятої ЦК, стає зрозуміло, що договір, як домовленість двох або більше сторін, своєю метою визначає встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків (ч. 1 ст. 626 ЦК), укладений договір обов'язковий для виконання сторонами (ст. 629 ЦК), за його порушення настає відповідальність із наслідками, визначеними договором або законом (гл. 51 розд. I ЦК), розірваним чи зміненим договір може бути лише за згодою його сторін чи за наявності чітко визначених законом обставин і підстав (статті 651, 652 ЦК).

За наслідками указанного можна дійти висновку, що умови договору повинні бути визначені максимально чітко та повно саме для того, щоб досягнуті домовленості сторони могли зрозуміти і виконати, а також для того, щоб у разі виникнення спору з приводу виконання договору не лише його сторони, а й треті особи мали змогу зрозуміти, про що саме домовилися сторони.

У такому контексті ті умови договору, які прямо визнаються істотними за законом, насамперед є виразником специфіки відповід-

ної сфери правовідносин, в якій договір укладається, а закон, що зазначені умови закріплює, як офіційний, загальнодоступний, нормативний акт, виконує одночасно кілька функцій: по-перше, ще до укладення договору дає можливість особам, які мають намір укласти договір певного виду, ознайомитися зі специфікою правового методу регулювання відповідних правовідносин; по-друге, «завчасно повідомляє» осіб, що мають намір укласти договір певного виду, про обставини, умови, обов'язки тощо, які вказані особи зобов'язані погодити, фактично інформуючи про межі розсуду сторін договору.

**Укладаючи договір оренди землі, сторони не мають права включати в договір умови, що суперечать закону, порушувати заборони, встановлені Законом № 161-XIV, при цьому відсутність у тексті договору оренди землі, викладеного в письмовій формі, конкретної вказівки на певну істотну умову сама по собі не означає, що волевиявлення сторін щодо такої умови не мало місця, а також не свідчить і про те, що договір має дефект змісту, який перешкоджає виконанню сторонами домовленостей щодо певних зобов'язань**

Закон № 161-XIV — це загальнодоступний нормативно-правовий акт і немає сумнівів у тому, що відсутні будь-які об'єктивні перешкоди для ознайомлення з його змістом осіб, які мають намір укласти договір оренди землі, й не лише в частині передбачених ч. 1 ст. 15 цього Закону обов'язкових істотних умов договору, а й щодо загальних правил, дозволів та заборон, загалом установлених Законом № 161-XIV для сторін договору та учасників орендних земельних правовідносин.

Не повторюючи переліку істотних умов договору оренди землі, який згадувався вище, слід визнати, що їх досить багато. Але, проаналізувавши зміст ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV, видається дещо формальним підхід законодавця до формування такого переліку, адже певну кількість умов, визначених як істотні умови договору, вже сформульовано в інших статтях цього ж Закону як приписи про дозволи чи прямі заборони, або правові наслідки тих чи інших дій, і такі приписи є обов'язковими для сторін договору незалежно від його змісту.

Таким чином, укладаючи договір оренди землі, сторони не мають права включати в договір умови, що суперечать закону, порушувати заборони, встановлені Законом № 161-XIV, при цьому відсутність у тексті договору оренди землі, викладеного в письмовій формі, конкретної вка-

зівки на певну істотну умову сама по собі не означає, що волевиявлення сторін щодо такої умови не мало місця, а також не свідчить і про те, що договір має дефект змісту, який перешкоджає виконанню сторонами домовленостей щодо певних зобов'язань.

***За наявності в договорі оренди землі вказівки на кадастровий номер земельної ділянки можлива належна ідентифікація об'єкта оренди. Тому саму по собі відсутність у договорі запису про місце розташування або розмір земельної ділянки можна визнати формальним дефектом змісту договору***

Наведені висновки проілюструємо наступними прикладами.

В абз. 2 ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV передбачена така істотна умова договору оренди землі, як об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки).

При цьому Закон від 7 липня 2011 р. № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр» у ст. 1 дає визначення, що кадастровий номер земельної ділянки — індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування. Статті 15, 16 цього ж Закону визначають кадастровий номер земельної ділянки як її обов'язковий та постійний ідентифікатор у Державному земельному кадастрі, адже кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера, до того ж і скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєний іншій земельній ділянці.

За наявності в договорі оренди землі вказівки на кадастровий номер земельної ділянки можлива належна ідентифікація об'єкта оренди. Тому саму по собі відсутність у договорі запису про місце розташування або розмір земельної ділянки можна визнати формальним дефектом змісту договору.

Згідно з абз. 10 ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV істотною умовою договору оренди землі є визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини.

Разом із тим питанню вказаних ризиків окремо присвячена ст. 11 цього Закону, в якій передбачено, що ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендо-

давець, якщо інше не передбачено договором оренди землі. У разі прострочення орендодавцем або орендарем установлених договором оренди землі строків передачі об'єкта оренди ризик його випадкового знищення або пошкодження у цей період несе сторона, яка допустила прострочення його передачі.

Таким чином, сторони мають право визначити в договорі, хто з них нестиме ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди. Але якщо в договорі це не буде зафіксовано, то цілком очевидно, що відповідний ризик буде нести саме орендодавець, адже такий його обов'язок передбачено Законом № 161-XIV, і лише факт відсутності в договорі вказівки на цей обов'язок теж можна визнати формальним дефектом, який жодним чином не перешкоджатиме виконанню договору.

Також відповідно до абз. 4 ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV істотною умовою договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. При цьому приписом ч. 3 ст. 21 цього Закону окремо передбачено, що обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

За результатами аналізу такої умови договору можна дійти аналогічних висновків: Закон № 161-XIV зобов'язує враховувати індекси інфляції при обчисленні орендної плати і сторони вправі, але не зобов'язані, звільнити орендаря від такого обов'язку. Тобто у разі, якщо в договорі відсутня вказівка про згоду сторін на звільнення орендаря від обов'язку індексувати розмір орендної плати у зв'язку з інфляцією, така індексація обов'язково має проводитися згідно із Законом.

Зазначені приклади є результатом аналізу істотних умов договору оренди землі, визначених ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV, в їх системному зв'язку з іншими нормами цього Закону, які регулюють аналогічні питання, та ще раз підтверджують той висновок, що встановлений факт відсутності в тексті письмового договору оренди землі запису про якусь із істотних умов цього договору можна визнати певним формальним дефектом змісту договору. Однак у більшості випадків такий дефект компенсується врегулюванням відповідних питань іншими нормами того ж Закону і не створює сторонам перешкод у розумінні їх прав та обов'язків, не перешкоджає й належному



ділянку, зрозуміло, що насамперед орендар у процесі виконання договору може потерпати від певних негативних правових наслідків цього дефекту змісту договору, якщо станом на час укладення договору обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки існували, а він не мав про це інформації та укладав договір, розраховуючи на те, що ділянка вільна від обмежень (обтяжень).

**Висновок про задоволення чи відмову в задоволенні позову про визнання недійсним договору оренди землі не повинен залежати виключно від наявності в договорі формально повного переліку його істотних умов**

Ці приклади ще раз підтверджують, що висновок про задоволення чи відмову в задоволенні позову про визнання недійсним договору оренди землі не повинен залежати виключно від наявності в договорі формально повного переліку його істотних умов. У кожному конкретному випадку слід установлювати специфічні для кожної окремої справи обставини, враховувати правовий статус особи, яка звернулася до суду з позовом, з'ясувати те, чим заявник обґрунтовує свої вимоги, визначитися з тим, чи порушені права саме заявника відсутністю в договорі якоїсь конкретної його істотної умови.

Варто звернути увагу, що зазначені висновки щодо правил розгляду судом спору, який виникає з вимог про недійсність договору оренди землі, насправді відображають судову практику правозастосування, яка сформувався за результатами вирішення справ за позовами про визнання недійсними оспорюваних правочинів, виникла ще в період дії ЦК 1963 р., продовжила свій розвиток після набрання чинності ЦК 2003 р. й зберегла сталість до теперішнього часу як у цивільному, так і в господарському судочинстві.

Для прикладу згадаємо практику розгляду відповідних спорів, у тому числі й тих, які виникли з корпоративних правовідносин у порядку господарського судочинства. Так, зокрема, у постанові Судової палати у господарських справах Верховного Суду України, прийнятій ще 30 вересня 2003 р. за результатами розгляду касаційної скарги відповідача на постанову Вищого господарського суду України у справі за позовом ТОВ «Сіл-Авто» до ВАТ «Львівський автобусний завод», ВАТ «Львівський завод гідромеханічних передач» про визнання недійсним договором, міститься висновок про те, що резуль-

тат вирішення спору за позовом акціонера товариства про визнання недійсним договору про відчуження майна акціонерного товариства залежить передусім від того, чи буде встановлено й визнано судом факт порушення оспорюваним договором прав саме позивача<sup>2</sup>.

Зазначена позиція залишилася сталою й надалі. Крім того, вона була відображена також у роз'ясненнях Пленуму Верховного Суду України, даних у п. 11 постанови від 24 жовтня 2008 р. № 13 «Про практику розгляду судами корпоративних спорів», згідно з яким акціонери (учасники) господарського товариства не вправі звертатися до суду за захистом прав та інтересів інших акціонерів (учасників) господарського товариства та самого товариства поза відносинами представництва, а також обґрунтовувати свої вимоги порушенням прав інших акціонерів (учасників) товариства. При вирішенні корпоративного спору господарський суд повинен установити наявність в особи, яка звернулася з позовом, суб'єктивного матеріального права або законного інтересу, на захист якого подано позов, а також з'ясувати питання про наявність чи відсутність факту їх порушення або оспорювання.

У порядку цивільного судочинства справи з вимогами про визнання недійсними оспорюваних правочинів також розглядалися з урахуванням цих правил, про що свідчать висновки Верховного Суду України в судових рішеннях колегій його Судової палати у цивільних справах, ухвалених за результатами розгляду справ у касаційному порядку згідно з правилами ЦПК в редакції, що була чинною до змін, внесених згідно із Законом від 7 липня 2010 р. № 2453-VI «Про судоустрій і статус суддів».

Наприклад, 17 вересня 2008 р. колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України за результатами розгляду в касаційному порядку справи за позовом фізичної особи до сільської ради, приватного нотаріуса та інших осіб про скасування державного акта на право приватної власності на землю та визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки постановила ухвалу (*рішення № 2350933 в Єдиному державному реєстрі судових рішень*), в якій визнала, що для задоволення позову, в тому числі в частині визнання недійсним договором купівлі-продажу земельної

<sup>2</sup> Див.: Господарське судочинство в Україні: Судова практика. Корпоративні правовідносини / Упоряд.: І.Б. Ш и ц к и й та ін.; Відп. ред. В.Т. М а л я р е н к о. — К., 2004. — С. 444—450.



ділянки, необхідним є установлення й вказівка судом у рішенні про те, які ж права позивача порушено укладеним договором.

Прикладом правової позиції Верховного Суду України, яка полягає в тому, що обов'язковою умовою задоволення позову про визнання правочину недійсним є встановлення судом факту порушення у зв'язку з його вчиненням прав чи охоронюваних законом інтересів позивача, можна також визнати висновки Верховного Суду України, зазначені в ухвалі колегії суддів Судової палати у цивільних справах від 23 березня 2011 р., постановленої у справі з позовними вимогами про визнання свідочтва про право на спадщину та договору дарування недійсними (рішення № 14405609 в Єдиному державному реєстрі судових рішень).

Якщо зосередитися виключно на тій категорії справ, які містять вимоги про визнання недійсним договору оренди землі з підстав відсутності в договорі його істотної умови (істотних умов), то правову позицію Верховного Суду України можна проілюструвати наступними прикладами.

1 квітня 2009 р. колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України розглянула в касаційному порядку справу за позовом орендодавців земельних ділянок (84 особи) до ТОВ «Аграрій Полісся» про визнання недійсними договорів оренди землі та скасування їх державної реєстрації й за зустрічним позовом — про визнання дійсними договорів оренди землі та постановила ухвалу (рішення № 3416768 в Єдиному державному реєстрі судових рішень), якою залишила без змін рішення Апеляційного суду Житомирської області від 27 грудня 2007 р. про відмову в задоволенні позову орендодавців.

У цій справі Верховний Суд України погодився з висновками апеляційного суду про те, що установленний факт відсутності в договорах вказівки на обов'язкове проведення індексації орендної плати не є підставою для визнання договорів недійсними, оскільки крім договору порядок нарахування орендної плати за землю передбачений ще й Законом № 161-XIV, а позивачі не довели, що згідно з ч. 3 ст. 15 цього Закону відповідач відмовився від зазначення в договорах інших умов, запропонованих орендодавцями, тобто права позивачів не порушені.

15 липня 2009 р. та 28 вересня 2011 р. колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України розглядала в каса-

ційному порядку справи за позовами орендодавців до орендарів про визнання недійсними договорів оренди землі й за зустрічними позовами — про визнання договорів укладеними та постановила ухвали (рішення № 4283799, № 4283800, № 18559042 в Єдиному державному реєстрі судових рішень), якими скасувала ухвалені у справі судові рішення про задоволення вимог орендодавців і направила справи на новий розгляд.

Скасовуючи судові рішення, Верховний Суд України визнав необґрунтованим висновок суду першої інстанції про визнання недійсним договору оренди лише з тих підстав, що у ньому була відсутня вказівка на сторону, яка несе ризик випадкової загибелі речі, оскільки суд не врахував положення ст. 11 Закону № 161-XIV, згідно з якою ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Схожа позиція щодо правових наслідків відсутності в договорі оренди землі вказівки на умову про індексацію орендної плати міститься також в ухвалі колегії суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 21 квітня 2010 р., постановленої у справі з аналогічними вимогами орендодавця про визнання недійсним договору оренди землі (рішення № 9341688 в Єдиному державному реєстрі судових рішень).

У 2012 р. на виконання повноважень, визначених гл. 3 ЦПК у редакції Закону від 7 липня 2010 р. № 2453-VI, Верховний Суд України також розглядав за заявами про перегляд судових рішень, поданими із підстави п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК, справи за позовами про визнання недійсними договорів оренди землі, заявленими орендодавцями з підстав відсутності в договорах однієї з істотних умов договору, визначених ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV. Такими були справи: № 6-104ц11 (постанова Верховного Суду України від 6 лютого 2012 р.), № 6-7цс12 (постанова Верховного Суду України від 14 березня 2012 р.), № 6-21цс12 (постанова Верховного Суду України від 4 квітня 2012 р.), № 6-77цс12 (постанова Верховного Суду України від 18 липня 2012 р.).

Розглядаючи зазначені справи, Верховний Суд України погодився з тим, що оспорювані орендодавцями договори оренди землі були визнані недійсними в зв'язку з установленню відсутності у договорах такої істотної умови, як збереження стану об'єкта оренди, та сформулював у зазначених вище постановках правову пози-

цію, яка полягала в тому, що відсутність у договорі оренди хоча б однієї з істотних його умов є підставою для визнання договору недійсним згідно з ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV.

Однак слід звернути увагу на те, що всі узаконані справи не лише подібні одна одній за правовідносинами, але й аналогічні в частині правового статусу суб'єкта звернення з позовними вимогами та в частині окремих установлених обставин справ, а саме — всі спори були порушені орендодавцями, їх вимоги були заявлені до одного й того ж відповідача — ТОВ «Яромір-Агро» (орендаря земельних ділянок), позивачі в усіх справах посилалися на те, що дефектами змісту договорів порушуються їх права як власників земельних ділянок, усі справи розглядалися по суті Оржицьким районним судом Полтавської області й у всіх справах був установлений один і той же факт — відсутність в оспорюваних договорах такої істотної умови договору оренди землі, як умови збереження стану об'єкта оренди (абз. 6 ч. 1 ст. 15 Закону № 161-XIV).

**У розумінні ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV установлений факт відсутності в договорі оренди землі хоча б однієї з його істотних умов, перелік яких визначений у ч. 1 ст. 15 цього Закону, безсумнівно може стати підставою для визнання договору недійсним, але в тому разі, якщо через відсутність істотної умови в договорі порушуються права чи охоронювані законом інтереси особи, що заявила відповідну вимогу про недійсність договору оренди землі**

У постановках від 6 лютого 2012 р., 14 березня 2012 р., 4 квітня 2012 р., 18 липня 2012 р. Верховний Суд України не висловлювався з приводу обов'язковості встановлення наявності порушення права позивача для позитивного висновку про недійсність договору оренди землі, оскільки таке питання не виникло конкретно у справах № 6-104ц11, № 6-7ц12, № 6-21ц12, № 6-77ц12, позивачами в яких були орендодавці. Очевидно, що відсутність у договорі оренди землі умов збереження стану об'єкта оренди свідчить про можливість порушення права орендодавця, адже саме орендодавець як власник земельної ділянки зацікавлений у тому, щоб стан його майна (земельної ділянки) за час користування ним іншою особою як мінімум не погіршився, що вимагає погодження сторонами правил користування земельною ділянкою в частині збереження стану об'єкта оренди й зазначення відповідних умов у договорі.

Тому, вирішуючи питання про врахування цього правового висновку Верховного Суду

України та правового висновку, зробленого в постанові від 25 грудня 2013 р. за результатами розгляду справи № 6-94ц13, при виборі правової норми, що підлягає застосуванню до спірних правовідносин, варто зважати на таке.

У розумінні ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV установленний факт відсутності в договорі оренди землі хоча б однієї з його істотних умов, перелік яких визначений у ч. 1 ст. 15 цього Закону, безсумнівно може стати підставою для визнання договору недійсним, але в тому разі, якщо через відсутність істотної умови в договорі порушуються права чи охоронювані законом інтереси особи, що заявила відповідну вимогу про недійсність договору оренди землі.

Слід пам'ятати, що такий договір є оспорюваним правочином, та враховувати особливості окремих обставин і фактів, установлених у кожній конкретній справі, звертати увагу на те, яка саме істотна умова договору оренди землі відсутня в ньому, перевіряти, чи може відсутність конкретної умови в тексті договору свідчити про

те, що сторони не досягли згоди щодо неї з урахуванням приписів Закону № 161-XIV, визначатися з тим, які негативні правові наслідки відсутності цієї умови в договорі наступають саме для особи, що звернулася до суду з позовом, й залежно від з'ясування комплексу

цих питань робити висновок про наявність порушення прав позивача, що є обов'язковою умовою для визнання обґрунтованим висновку щодо задоволення вимог про визнання недійсним договору оренди землі з підстав, передбачених ч. 2 ст. 15 Закону № 161-XIV.

На нашу думку, зазначені правові позиції Верховного Суду України мають не лише виконувати процесуальну функцію формування єдності правозастосування (з метою забезпечення ухвалення судами однакових за змістом судових рішень у подібних правовідносинах), а й загалом сприяти утвердженню принципу прогнозованості й сталості договірних правовідносин, пов'язаних із орендою землі. Вони спрямовані на запобігання певним проявам недобросовісності дій учасників орендних земельних правовідносин, які ініціюють спір про визнання недійсним договору оренди землі з формальних підстав і за відсутності порушення їх прав.