



Верховний
Суд

Визнання недійсними договорів оренди землі

Юрій Чумак,
суддя-спікер Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,
кандидат юридичних наук

Всеукраїнський семінар «Спори щодо визнання недійсними договорів та наслідків такого визнання у практиці господарських судів»
20 березня 2023 року

ВИЗНАННЯ НЕДІЙСНИМ НЕУКЛАДЕНОГО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Постанова ВП ВС від 16.06.2020 у справі № 145/2047/16-ц

ВП ВС ВІДСТУПИЛА від правового висновку Верховного Суду України **щодо визнання недійсним непідписаного орендодавцем договору оренди землі, ВИЗНАЧИВШИ**, що правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не підлягає визнанню недійсним. У такому випадку власник земельної ділянки вправі захищати своє порушене право на користування земельною ділянкою, спростовуючи факт укладення ним договору оренди земельної ділянки, у мотивах негативного позову та виходячи з дійсного змісту правовідносин, які склалися у зв'язку із фактичним використанням земельної ділянки.

У випадку оспорювання самого факту укладення правочину, такий факт може бути спростований не шляхом подання окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору про захист права, яке позивач вважає порушеним шляхом викладення відповідного висновку про неукладеність спірних договорів у мотивувальній частині судового рішення.

ПОДВІЙНА ОРЕНДА

Постанова ВП ВС від 01.04.2020 у справі № 610/1030/18

ВП ВС відповідно до встановлених судами обставин справи, за якими позивач, **звернувшись із позовом про недійсність договорів оренди з новим орендарем** та скасування рішення про державну реєстрацію права оренди за новим орендарем за два тижні до закінчення строку дії первинних договорів оренди та при цьому не реалізувавши переважне право на продовження строку їх дії у передбачений ними строк, не міг забезпечити поновлення свого права користування відповідними земельними ділянками, **КОНКРЕТИЗУВАЛА** висновок, висловлений у постанові від 10 квітня 2019 року у справі № 587/2135/16-ц стосовно права орендаря за первинним договором оренди на захист.

Якщо особа, якій належить право оренди земельної ділянки (первинний орендар) за законодавством, що було чинним до 1 січня 2013 року, після настання цієї дати не зареєструвала своє право в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то укладення наступного договору оренди того ж майна під час дії первинного договору оренди може порушити відповідне право первинного орендаря у разі, коли на підставі наступного договору оренди відповідна земельна ділянка передана у користування наступному орендареві, а право останнього - зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Така реєстрація унеможлиблює внесення запису до вказаного реєстру про право оренди цієї ж ділянки первинним орендарем. У такому випадку суд може захистити право первинного орендаря, якщо на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати своє право оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. **Проте означену можливість первинний орендар матиме тільки тоді, коли на момент набрання судовим рішенням про задоволення відповідного позову законної сили цей орендар матиме чинне право оренди, зокрема якщо не спливе строк оренди чи буде поновленим первинний договір оренди.** В іншому випадку в позові слід відмовити

ПОРУШЕННЯ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

Постанова ВП ВС від 25.01.2022 у справі № 143/591/20

Визнання недійсним правочину, вчиненого з порушенням переважного права, не поновлює порушеного переважного права, тому що таке визнання само по собі не має наслідком обов'язок власника земельної ділянки (орендодавця) укласти договір оренди із суб'єктом переважного права (орендарем). За цих підстав, закономірною є неприйнятність та неефективність такого способу для захисту переважного права.

Визнання недійсним договору оренди, який порушує переважне право, не є ефективним способом захисту, адже задоволення цієї позовної вимоги не здатне поновити майнову сферу позивача, а тому вимога не відповідає ефективному способу захисту. Сам по собі факт визнання недійсним договору оренди, укладеного з новим орендарем, не зумовлює автоматичного поновлення переважного права попереднього орендаря, яке підлягає захисту у спосіб, установлений законом, а саме шляхом визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди.

Якщо первинний орендар має право на укладення договору оренди (додаткової угоди до неї), то наявні два різні порушення прав первинного орендаря: з боку орендодавця (який відмовляється укласти додаткову угоду до договору оренди) та з боку наступного орендаря (який незаконно заволодів майном - правом оренди - шляхом реєстрації цього права). **Тому належним способом захисту прав первинного орендаря відповідають дві позовні вимоги - про спонукання до укладення додаткової угоди (тобто про визнання такої угоди укладеною) та про визнання відсутнім права оренди наступного орендаря.**

ВІДСУТНІСТЬ ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ

Постанова КГС ВС від 17.01.2019 у справі № 923/241/18

На відміну від договору про спільну діяльність договір оренди землі укладається на платній основі та для отримання можливості користуватися земельною ділянкою з використанням її корисних властивостей.

Земельним законодавством не передбачено право постійного користувача розпоряджатися земельною ділянкою шляхом передачі її іншим особам у платне користування. Якщо спільної діяльності за договором про сумісний обробіток земельної ділянки сторонами не ведеться, а відбувається платне користування земельною ділянкою, до спірного правочину треба застосовувати правила, передбачені для договору оренди земельної ділянки за правилами статті 235 ЦК України.

Відсутність істотних умов договору оренди землі та підписаного між сторонами акта приймання-передачі земельної ділянки є тим способом, завдяки якому досягається прихована мета передачі в користування земельної ділянки

Ухвала КГС ВС від 02.11.2022 про передачу справи № 912/2797/21 на розгляд ВП ВС

Підстава передачі:

Відступ від висновку стосовно того, що непроведення нормативної грошової оцінки у порядку, встановленому законодавством, є підставою для визнання договору оренди земельної ділянки недійсним, який викладено у постанові Верховного Суду України від 11.05.2016 у справі за № 6-824цс16.

Колегія суддів вважає, що:

укладення договору оренди землі за відсутності нормативної грошової оцінки земельної ділянки не є підставою для визнання договору оренди недійсним, правомірним буде внесення змін до такого договору після здійснення нормативної грошової оцінки землі.

Крім того, сумнівною є економічна доцільність визнання договору недійсним, оскільки при визнанні договору недійсним держава в особі орендодавця не буде отримувати орендну плату, а відповідно зменшаться надходження до державного бюджету, тоді як при внесенні змін до договору буде дотримано баланс між поставленими цілями та використаними засобами та досягнуто справедливої рівноваги між інтересами суспільства та необхідністю дотримання фундаментальних прав орендаря, який мав "законне сподівання" на отримання можливості ефективно здійснити майнове право.

Ухвала КЦС ВС від 23.06.2022 про передачу справи № 357/8277/19 на розгляд ВП ВС

Підстава передачі:

відступ від висновків, викладених Верховним Судом України в постанові від 13 червня 2016 року у справі № 6-643цс16

Колегія суддів вважає, що:

договір оренди земельної ділянки набуває чинності з дня, коли сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Також підставою передачі зазначено **виключну правову проблему**, а саме необхідність формування єдиної правозастосовчої практики при вирішенні питання щодо юрисдикції спорів за участі юридичних та фізичних осіб, які виникли в результаті оспорування договорів оренди земельних ділянок та в подальшому їх витребування у орендаря - юридичної особи для забезпечення розумної передбачуваності судових рішень.

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНИ

Постанова ВП ВС від 12.06.2018 у справі № 916/3727/15

Укладення органами місцевого самоврядування без згоди Кабінету Міністрів України договору оренди земельних ділянок, що належать до земель оборони, є підставою для задоволення позовних вимог про визнання його недійсним та витребування на користь держави відповідних земельних ділянок, на яких розташоване нерухоме майно відповідача.

При цьому виникнення права власності на нежитлові будівлі, розміщені на земельній ділянці, що перебувала у постійному користуванні, в осіб, які згідно земельного законодавства не можуть бути суб'єктами права постійного користування, не є підставою для переходу права постійного користування на землю до названих осіб і не зумовлює автоматичного набуття права оренди такої земельної ділянки.

СФОРМОВАНІ ТА НЕРОЗПОДІЛЕНІ (НЕВИТРЕБУВАНІ) ЧАСТКИ (ПАІ) ЯК ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Постанова ВП ВС від 28.11.2018, справа № 504/2864/13-ц

Формування земельних ділянок їх володільцем, зокрема внаслідок поділу та/або об'єднання, з присвоєнням їм кадастрових номерів, зміною інших характеристик не впливає на можливість захисту права власності чи інших майнових прав у визначений цивільним законодавством спосіб.

Сформовані та нерозподілені (невитребувані) частки (паї) не є землями державної чи комунальної власності, а лише перебувають у розпорядженні відповідних адміністрацій до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку **та можуть бути предметом договорів оренди**, укладених РДА на строк до моменту отримання їх власниками свідоцтва про право власності на земельну ділянку



Верховний
Суд

Дякую за увагу!