

Поновлення договору оренди земельної ділянки

Юрій Чумак,
суддя Касаційного господарського суду
у складі Верховного Суду

Правовий практикум

м. Київ, 15 березня 2019 року

Стаття 33 ЗУ «Про оренду землі»: «Поновлення договору оренди землі» (1/2)

- ✘ По закінченню 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).
- ✘ 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. У разі смерті орендодавця до спливу строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.
- ✘ До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар **додає проект додаткової угоди**.
- ✘ При поновленні договору оренди землі його **умови можуть бути змінені за згодою сторін**. У разі **недосягнення домовленості** щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі **припиняється**.
- ✘ 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.

Стаття 33 ЗУ «Про оренду землі»: «Поновлення договору оренди землі» (2/2)

- ✘ 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. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із:
 - ✘ власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності);
 - ✘ уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).
- ✘ Керівник органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який уповноважений підписувати додаткову угоду до договору оренди землі щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, визначається рішенням цього органу.
- ✘ **Додаткова угода** до договору оренди землі про його поновлення **має бути укладена** сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.
- ✘ У разі смерті орендодавця перебіг строків, визначених частинами другою, п'ятою, шостою, восьмою цієї статті, зупиняється до моменту повідомлення орендаря про перехід права власності на земельну ділянку.
- ✘ З дня, коли орендарю стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку до спадкоємця або територіальної громади, перебіг зазначених строків продовжується з урахуванням строку, що минув до їх зупинення.
- ✘ Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.
- ✘ **У разі зміни межі або цільового призначення** земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється **у порядку одержання** земельної ділянки на праві оренди.

ВИСНОВКИ

Великої Палати
Верховного Суду
у спорах про поновлення
договору оренди земельної
ділянки

Постанова ВП ВС від

10.04.2018

№ 594/376/17-ц (14-65цс18)

Постанова ВП ВС від 21.11.2018

№ 530/212/17 (14-330цс18)

Постанова ВП ВС від 30.05.2018 №

150/928/14-а (11-113апп18) (1/2)

ВИСНОВКИ

палати для розгляду справ
щодо земельних відносин
та права власності

Касаційного господарського суду

Постанова Палати КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (1/15)

- ✘ За змістом частини 2 статті 792 Цивільного кодексу України відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.
- ✘ **Законом України "Про оренду землі"** визначено умови укладення, зміни, припинення і **поновлення договору оренди землі**, а статтею 13 передбачено, що договором оренди землі є 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 законодавства.
- ✘ **Ключовим елементом принципу правової визначеності є однозначність та передбачуваність правозастосування, а отже системності та послідовності у діяльності відповідних органів, насамперед судів.** Суб'єкти (учасники спору) завжди повинні мати можливість орієнтувати свою поведінку таким чином, щоб вона відповідала вимогам норми на момент вчинення дії. Для оцінки правовідносин у даному спорі колегія керується правилами, викладеними Європейським судом з прав людини (далі - ЄСПЛ) у рішенні в справі *The Sunday Times v. United Kingdom*. У цій справі ЄСПЛ зазначив, що закон повинен бути досить доступним, він повинен служити для громадянина відповідним орієнтиром, достатнім у контексті, в якому застосовуються певні правові норми у відповідній справі; норма не може вважатися законом, якщо вона не сформульована з достатньою чіткістю, яка дає можливість громадянину регулювати свою поведінку.

Постанова Палати КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (2/15)

- ✘ У справі *Steel and others v. The United Kingdom* ЄСПЛ наголосив, що Конвенція вимагає, щоб **усе право**, чи то писане, чи неписане, було **достатньо чітким**, аби дати змогу громадянинові, якщо виникне потреба, з належною порадою, передбачати певною мірою за певних обставин наслідки, що може спричинити певна дія.
- ✘ З огляду на викладене, колегія суддів вважає за необхідне застосовувати правові норми та судову практику таким чином, яким вона є **найбільш очевидною та передбачуваною для учасників цивільного обороту** в Україні.

Постанова Палати КГС ВС від

10.09.2018 № 920/739/17 (3/15)

- ✘ Статтею 33 Закону України "Про оренду землі" регламентовано поновлення договору оренди землі на новий строк як у випадку реалізації переважного права орендаря перед іншими особами (частини 1 – 5 цієї норми), так і у випадку, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди (частина 6 цієї норми).
- ✘ Аналіз наведених норм матеріального права дає підстави для висновку, що для застосування положень **частини 1 статті 33** Закону України "Про оренду землі" та визнання за орендарем **переважного права** на поновлення договору оренди необхідно встановити такі юридичні факти: орендар належним чином виконує свої обов'язки за договором; орендар до спливу строку договору повідомив орендодавця у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди; орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень і своє рішення.
- ✘ **Орендодавець у місячний термін розглядає** надісланий орендарем лист-повідомлення із 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 (частина 5 статті 33 Закону України "Про оренду землі").

Постанова Палати КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (4/15)

- ✘ **Частиною 6 статті 33** зазначеного Закону врегульовано пролонгацію договору на той самий строк і на тих самих умовах, що були передбачені договором, за наявності такого фактичного складу: користування орендарем земельною ділянкою після закінчення строку оренди і відсутність протягом одного місяця заперечення орендодавця проти такого користування (що можна кваліфікувати як **"мовчазну згоду" орендодавця на пролонгацію договору**).
- ✘ При цьому необхідно звернути увагу, що **повідомлення** орендарем орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі", **не вимагається**. Суть поновлення договору оренди згідно з цією частиною статті саме і полягає у тому, що орендар **продовжує користуватися** земельною ділянкою після закінчення строку оренди, а **орендодавець**, відповідно, **не заперечує** у поновленні договору, зокрема у зв'язку з належним виконанням договору оренди землі.
- ✘ Відсутність такого заперечення, як уже зазначалося, може мати прояв у "мовчазній згоді".

Постанова Палати КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (5/15)

- ✘ У контексті поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених **частиною 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі"**, необхідно зауважити, що такий договір може бути поновлено **виключно на тих самих умовах і на той самий строк**. Тобто орендар не може вимагати поновлення договору оренди землі на інших умовах. Щодо прав та обов'язків орендодавця слід акцентувати, що він має право заперечити стосовно поновлення згідно із цією частиною статті 33 Закону України "Про оренду землі", і таке заперечення має бути заявлено саме протягом одного місяця після закінчення дії договору оренди землі, що безпосередньо впливає зі змісту частини 6 зазначеної статті.
- ✘ У подальшому, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення дії договору оренди і орендодавець не надав заперечень стосовно поновлення цього договору протягом одного місяця після його закінчення, **орендар має право звернутися із вимогою про визнання укладеною угоди про поновлення договору на тих самих умовах і на той самий строк**. **Орендодавець**, у свою чергу, в будь-який час до укладення додаткової угоди стосовно поновлення договору на той самий строк і на тих самих умовах може звернутися **із вимогою про звільнення земельної ділянки**. Тобто **договір оренди землі вважатиметься поновленим лише у разі укладення додаткової угоди**, про що безпосередньо зазначено у частині 8 статті 33 Закону України "Про оренду землі". При цьому відмову або зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено у суді.

Постанова Палати КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (6/15)

- ✘ Правову позицію щодо розрізнення цих підстав було сформульовано Верховним Судом України, зокрема у постанові від 25.02.2015 у справі № 6-219цс14 і Великою Палатою Верховного Суду у постанові від 10.04.2018 у справі № 594/376/17-ц.
- ✘ Отже, підстави для поновлення договору оренди земельної ділянки, передбачені у частинах 1- 5 і частині 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі", не пов'язані одна з іншою.

Постанова Палати КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (7/15)

- ✘ Законодавцем у частині 5 статті 33 Закону України "Про оренду землі" визначено алгоритм дій, який зобов'язує орендодавця після отримання листа-повідомлення орендаря:
- ✘ 1) розглянути лист-повідомлення на відповідність вимогам закону;
- ✘ 2) узгодити з орендарем (за необхідності) істотні умови договору;
- ✘ 3) за відсутності заперечень прийняти рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності);
- ✘ 4) укласти з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі.
- ✘ За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендареві направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Постанова Палати КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (8/15)

- ✘ Зазначені положення слід розуміти таким чином:
- ✘ **а)** орендодавець у разі невідповідності змісту листа-повідомлення та умов проекту додаткової угоди вимогам закону повинен протягом місяця із дати його отримання повідомити орендареві про такі невідповідності, що, у свою чергу, може бути підставою для заперечення у задоволенні заяви орендаря;
- ✘ **б)** може запропонувати свою редакцію істотних умов договору оренди землі.
- ✘ При цьому необхідно мати на увазі, що заперечення орендодавця щодо невідповідності листа-повідомлення із проектом додаткової угоди вимогам закону мають бути обґрунтованими і містити конкретні посилання на порушення закону, зазначені у листі-повідомленні або проекті додаткової угоди, або містити конкретні істотні умови договору, щодо яких орендодавець пропонує зміни.
- ✘ Якщо орендар та орендодавець у процесі погодження фактично дійшли згоди щодо нових істотних умов договору оренди землі, але не уклали додаткової угоди, то способом захисту прав орендаря буде саме його звернення до суду із позовом про укладення додаткової угоди на нових узгоджених істотних умовах, а не автоматична пролонгація на попередніх умовах.

Постанова Палати КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (9/15)

- ✘ Таким чином, у разі встановлення обставин **дотримання орендарем процедури і строків звернення до орендодавця із повідомленням** про намір поновити договір оренди землі та **невиконання орендодавцем** установленого частиною 5 статті 33 Закону України "Про оренду землі" обов'язку у місячний термін розглянути надісланий орендарем лист-повідомлення поведінку орендодавця не можна визнати добросовісною.
- ✘ Відповідно до статті 3 Цивільного кодексу України **принципи справедливості, добросовісності та розумності** є однією із фундаментальних засад цивільного права, спрямованою, у тому числі, на утвердження у правовій системі України принципу верховенства права. При цьому **добросовісність означає прагнення особи сумлінно використовувати цивільні права та забезпечити виконання цивільних обов'язків**, що зокрема підтверджується змістом частини 3 статті 509 цього Кодексу. Отже, законодавець, навівши у тексті Цивільного кодексу України зазначений принцип, установив у такий спосіб певну межу поведінки учасників цивільних правовідносин, тому кожен із них зобов'язаний сумлінно здійснювати свої цивільні права та виконувати цивільні обов'язки, **у тому числі передбачати можливість завдання своїми діями (бездіяльністю) шкоди правам та інтересам інших осіб**. Цей принцип не є суто формальним, оскільки його недотримання призводить до порушення прав та інтересів учасників цивільного обороту. Саме тому у конкретних правовідносинах, зокрема щодо поновлення договору оренди землі на підставі статті 33 Закону України "Про оренду землі", **добросовісність орендодавця по суті становить гарантію дотримання прав менш захищеної сторони, якою у спірних правовідносинах є орендар**.

Постанова Палати КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (10/15)

- ✘ Закон України "Про оренду землі" **не передбачає надання орендарем** в обов'язковому порядку **інших додаткових документів** до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі, крім проекту додаткової угоди.
- ✘ За змістом пункту 289.1 статті 289 Податкового кодексу України і частини 1 статті 13 Закону України "Про оцінку земель" для визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності обов'язково проводиться та використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок, яка являє собою капіталізований рентний дохід (дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки), визначений за встановленими і затвердженими нормативами (стаття 1 Закону України "Про оцінку земель").
- ✘ Тобто **нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати** для земель державної і комунальної власності, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати.
- ✘ Відповідно до частини 1 статті 15 Закону України "Про оцінку земель" **підставою для проведення оцінки земель** (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є **рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.**

ВИСНОВКИ

Касаційного господарського
суду у складі Верховного Суду

Постанова КГС ВС від 29.11.2018

№ 912/876/17

- ✘ 29. У контексті поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі", необхідно зауважити, що такий договір може бути поновлено виключно на тих самих умовах і на той самий строк. Тобто орендар не може вимагати поновлення договору оренди землі на інших умовах. **Щодо прав і обов'язків орендодавця слід акцентувати, що він має право заперечити стосовно поновлення згідно із цією частиною статті 33 Закону України "Про оренду землі", і таке заперечення має бути заявлено саме протягом одного місяця після закінчення дії договору оренди землі, що безпосередньо впливає зі змісту частини 6 зазначеної статті.**
- ✘ 35. Враховуючи викладене, колегія суддів відхиляє доводи скаржника, викладені у пункті 6 цієї постанови, оскільки орендодавцем не доведено факту повідомлення орендаря про заперечення у поновленні договору оренди після закінчення строку договору оренди, органу виконавчої влади не потрібно приймати рішення про поновлення договору оренди землі у разі такого поновлення на підставі частини 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі".

Постанова КГС ВС від 06.12.2018

№ 922/3963/17

- ✘ 17. Поновлення договору оренди землі в судовому порядку, у передбаченій статтею 33 Закону України "Про оренду землі" спосіб, вимагає **укладення додаткової угоди між сторонами**, як єдиної підстави продовження орендних прав і обов'язків.
- ✘ Втім, при вирішенні спору, попередні судові інстанції не врахували, що належним способом захисту порушеного права в даному випадку є позов про визнання укладеними відповідних додаткових угод в судовому порядку, **оскільки сама по собі вимога про зобов'язання укласти додаткові угоди 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.
- ✘ За приписами частини 3 статті 84 Господарського процесуального кодексу України (у редакції, чинній на час ухвалення судом першої інстанції рішення у справі) у спорі, що виник при укладанні або зміні договору, **в резолютивній частині вказується рішення з кожної спірної умови договору, а у спорі про спонукання укласти договір – умови, на яких сторони зобов'язані укласти договір, з посиланням на поданий позивачем проект договору.**

Постанова КГС ВС від 29.11.2018

№ 912/1712/17

- ✘ 27. Конструкція частини 6 статті 33 зазначеного Закону обумовлює відсутність факту письмового повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди, **тобто вирішальне значення для поновлення договору на той саме строк і на тих самих умовах має сам лише факт заперечення орендодавця у поновленні договору, без будь якого його обґрунтування.**

Постанова КГС ВС від 29.11.2018

№ 912/3602/17

27. Відповідач протягом місяця після закінчення строку договору відповідно до положень частини 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі" направив позивачу лист від 02.11.2017 № 27-11-0.63-9922/2-17, яким заперечив у поновленні договору оренди землі. Отримання цього листа ФГ "Світлопільське" підтверджується матеріалами справи і не заперечується позивачем. При цьому зі змісту частини 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі" не вбачається, **що заперечення орендодавця повинно бути обґрунтованим, а також положення цієї норми не зобов'язують орендодавця приймати рішення і не визначають форми такого заперечення.**

Дякую за увагу!