



Верховний  
Суд

Актуальна практика розгляду земельних спорів.  
Спори, що виникають із договорів оренди землі

Олексій Осіян  
Суддя КЦС ВС

# Орендна плата за землю

Підставою для перегляду розміру (ставки) орендної плати має бути саме законодавча зміна граничного (мінімального чи максимального) розміру такої плати або зміна розміру земельного податку, а не рішення органів місцевого самоврядування.

Рішення органів місцевого самоврядування можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі, якщо сторони договору оренди безпосередньо в самому договорі передбачили таку підставу для зміни розміру орендної плати, що узгоджується з принципом свободи договору.

З урахуванням того, що нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати, а її зміна є безумовною підставою для перегляду розміру орендної плати незалежно від домовленості сторін договору оренди земель комунальної власності про можливість такої зміни, суд може самостійно визначити розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки з кадастровим номером, оскільки для визначення розміру нормативної грошової оцінки немає необхідності встановлювати факти, досліджувати докази та надавати їм правову оцінку.

Постанова ВП ВС від 09 листопада 2021 року у справі № 635/4233/19

Законодавча зміна граничного розміру орендної плати є підставою для перегляду встановленого умовами договору розміру орендної плати.

Суди при розгляді спорів про зміну договору оренди землі мають зважати на розрахунок розміру орендної плати за орендовану ділянку й рішення відповідного органу щодо встановлення належного розміру орендної плати, а також при внесенні змін до договору в частині, іншій ніж розмір орендної плати, обґрунтовувати правові підстави для цього та можливості такої зміни з урахуванням умов договору.

Постанова КГС ВС від 02 березня 2021 року у справі № 923/267/20

Незважаючи на договірний характер користування земельною ділянкою, розмір орендної плати має відповідати вимогам підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України та не може бути меншим, ніж визначено положеннями Податкового кодексу України, що має пріоритет над нормами інших актів.

Постанова КАС ВС від 02 вересня 2020 року у справі № 814/1786/16

Системний аналіз норм статей 632, 651 ЦК України, статті 288 ПК України та статті 30 Закону України "Про оренду землі" дозволяє дійти висновку, що зміна розміру орендної плати (у відсотках від нормативно-грошової оцінки), оформлена додатками до рішень Київської міської ради про бюджет міста Києва на певний рік, не може вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі в частині розміру орендної плати, оскільки цими рішеннями законодавчо не встановлюються граничні (мінімальний та максимальний) розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності.

Водночас зазначені рішення Київської міської ради можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі, якщо сторони договору оренди визначили безпосередньо в самому договорі таку підставу для перегляду розміру орендної плати, що узгоджується з принципом свободи договору, встановленим статтями 3, 6, 627 ЦК України.

Постанови КГС ВС від 16 квітня 2018 року у справі № 910/7905/17, від 13 червня 2019 року у справі № 910/11764/17; від 19 лютого 2019 року у справі № 910/21590/17

Якщо орендар та орендодавець у договорі погодили право останнього в односторонньому порядку змінювати розмір щорічної орендної плати (наприклад, у разі проведення щорічної індексації нормативної грошової оцінки землі, внесення інших змін на підставі вимог чинного законодавства, будь-яких змін міською радою розмірів орендної плати та нормативної грошової оцінки), то тоді вимога про стягнення орендної плати підлягає задоволенню.

За умови встановлення судом обставин погодження сторонами в договорі обов'язку орендаря відшкодувати орендодавцю суму упущеної вигоди (неотриманого прибутку) в розмірі орендної плати за весь період із дати ухвалення рішення міської ради до моменту державної реєстрації права оренди, вимога відшкодувати збитки за спірний період підлягає задоволенню

Постанова КГС ВС від 27 березня 2018 року у справі № 925/258/17

Якщо рішення міської ради (орендодавця) про внесення змін до договору оренди земельної ділянки щодо розміру орендної плати було прийняте у 2013 році, а фактично оформлення змін у вигляді підписання додаткової угоди до договору здійснено майже через два роки з вини відповідача, то вимога орендаря про розповсюдження дії такої угоди на минулий період є правомірною та узгоджується з приписами частини третьої статті 631 ЦК України.

При цьому слід зауважити, що з моменту прийняття орендодавцем, як власником земельної ділянки, рішення про затвердження нового розміру орендної плати орендар за договором отримує право на сплату орендної плати у відповідному розмірі та має справедливе очікування на негайне внесення відповідних змін до договору оренди.

Така недобросовісна поведінка орендодавця розцінюється як істотне порушення умов договору, що спричинює порушення майнового права орендаря, яке у свою чергу підлягає поновленню шляхом внесення відповідних змін до умов договору на підставі частини другої статті 651 ЦК України.

Постанова КГС ВС від 28 лютого 2018 року у справі № 916/1357/16

Оскільки між сторонами виникли правовідносини з договору оренди земельної ділянки, яка належить особі, та договору позики, за яким існує її зобов'язання на повернення грошових коштів іншій особі, можливість зарахування орендної плати в рахунок погашення зобов'язань за договором позики повинна бути оформлена в письмовій формі, як умови договору оренди, шляхом укладання додаткової угоди до договору оренди.

(позов про розірвання договору оренди землі та зобов'язання передати земельну ділянку)

Постанова КЦС ВС від 12 червня 2019 року у справі № 527/600/17



## Нормативна грошова оцінка земельної ділянки

Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Верховного Суду України щодо порядку зміни розміру орендної плати внаслідок зміни нормативної грошової оцінки землі, визначивши, що якщо договір оренди землі змінений судом, то договірне зобов'язання в частині розміру орендної плати змінюється з моменту набрання рішенням суду законної сили (частина третя статті 653 ЦК України), а не з моменту введення в дію нової нормативної грошової оцінки землі.

Постанова ВП ВС від 16 лютого 2021 року у справі № 921/530/18

Для цілей сплати орендної плати чи повернення безпідставно збережених грошових коштів фактичним землекористувачем без оформлення орендного договору належними доказами на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки можуть бути: *технічна документація на спірну земельну ділянку, виготовлена компетентним органом для оформлення договору оренди; довідка з Державного земельного кадастру; витяг із Державного земельного кадастру, а також висновок судової експертизи про встановлення нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки*, наданий відповідно до статей 98–103 ГПК України, які містять інформацію щодо предмета спору.

Велика Палата Верховного Суду відступає від висновку Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у справі № 922/2843/19, що при стягненні безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати нарахування мають здійснюватися виключно на підставі витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель

Постанова ВП ВС від 09 листопада 2021 року у справі № 905/1680/20

Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, сформований у режимі реального часу, тобто на час звернення заявника, за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на підставі актуальних відомостей про земельну ділянку, внесених до Державного земельного кадастру, є належним та допустимим доказом, що підтверджує дані про нормативну грошову оцінку землі.

Постанова КГС ВС від 16 березня 2021 року у справі № 924/730/20

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки визначається відповідно до норм законодавства та з урахуванням даних проєкту землеустрою про її виділення, зокрема даних про цільове використання.

Коефіцієнт функціонального використання земельних ділянок, що підлягає застосуванню під час визначення нормативної грошової оцінки землі, обирається залежно від даних про її цільове використання

Постанова КАС ВС від 09 грудня 2019 року справі у справі № 815/3571/15

Підставою для зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки може бути не тільки відповідне рішення ради, але також узгодження фактичного використання земельної ділянки з вимогами чинного законодавства, що зумовило зміну коефіцієнту, який характеризує функціональне використання ділянки та, відповідно, зміну грошової оцінки земельної ділянки.

У пункті 3.5 спірного договору суборенди сторони передбачили обов'язок суборендаря коригувати орендну плату за земельну ділянку у випадках, зокрема, зміни або індексації грошової оцінки землі, при цьому коригування мало здійснюватися пропорційно зміні або індексації

Постанова КГС ВС від 18 квітня 2019 року у справі № 905/1237/17

Відсутність витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки землі, яка є об'єктом оренди договору земельної ділянки, та непроведення нормативної грошової оцінки в порядку, встановленому законодавством, є підставою для визнання оспорюваного договору недійсним.

Водночас встановлення договором оренди нормативної грошової оцінки не узгоджується з вимогами законодавства, оскільки договір оренди не є тим розпорядчим документом, який встановлює нормативну грошову оцінку.

Постанова КГС ВС від 27 квітня 2018 року у справі № 923/1394/16

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, який не може бути меншим, ніж встановлено положеннями статті 288 Податкового кодексу України.

Відсутність відомостей про розмір нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, яка є законодавчо визначеною підставою для обчислення розміру орендної плати, унеможлиблює вирішення судом по суті цього спору щодо зміни умов договору у відповідній частині

Постанова КГС ВС від 23 травня 2018 року у справі № 916/1802/15

# Індексація орендної плати

Розмір орендної плати визначається в договорі, а її обчислення (для сплати) здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором. Законодавчо не передбачено автоматичної зміни розміру орендної плати за договором оренди землі з урахуванням щорічної індексації нормативної грошової оцінки. Хоча природа як індексації нормативної грошової оцінки, так й індексації орендної плати базується на індексі споживчих цін, обрахованих Державною службою статистики України, однак індексація нормативної грошової оцінки не є тотожною індексації орендної плати.

Водночас з урахуванням положень статті 21 Закону України «Про оренду землі» та принципу свободи договору сторони договору оренди землі можуть передбачити саме автоматичну щорічну індексацію нормативної грошової оцінки для визначення розміру орендної плати за договором оренди землі. Проте в такому разі, зважаючи на природу індексації, одночасна подвійна індексація орендної плати та індексація нормативної грошової оцінки не повинні застосовуватися.

Постанова КГС ВС від 16 березня 2020 року у справі № 922/1658/19



## Підстави припинення договору. Ефективні способи захисту в разі припинення договору

Вимога визнати протиправною бездіяльність міської ради щодо неприпинення права користування земельною ділянкою у зв'язку із закінченням строку договору оренди землі є належним способом захисту, оскільки орендар вжив достатніх заходів для повідомлення міської ради щодо необхідності засвідчення факту розірвання договору шляхом підписання акта приймання-передачі, а міська рада повинна самотійно вжити всіх необхідних заходів, пов'язаних із продовженням чи припиненням права користування орендарем земельною ділянкою, проте таких дій не вчинила.

Оскільки договір оренди землі припинився у зв'язку з настанням певного факту, визначеного законом – закінченням строку, на який його було укладено, нарахування до сплати орендної плати після закінчення строку дії договору є безпідставним. Такий спір може бути предметом розгляду в суді загальної або господарської юрисдикції.

Постанова ВП ВС від 03 лютого 2021 року у справі № 804/4362/18

Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду щодо припинення договору оренди земельного паю після отримання державних актів на право приватної власності на землю, визначивши, що *зміна статусу земельної ділянки чи її власника (зокрема, виділення земельної ділянки в натурі та набуття права власності на неї) не має наслідком автоматичного припинення договору та не може бути підставою для розірвання договору відповідно до статей 651, 652 ЦК України, крім випадків, коли це передбачено самим договором.*

Припинення дії договорів оренди земельних паїв має місце лише після їх переукладення відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку або в судовому порядку з визначених законом підстав.

Постанова ВП ВС від 1 вересня 2020 року у справі № 233/3676/19

Цивільним законодавством України не передбачено такого способу захисту цивільних прав та інтересів, як визнання договору припиненим.

Звертаючись до суду із зазначеною вимогою, позивач прагне підтвердження судом припинення прав орендодавця на одержання орендної плати, однак такі доводи можуть розглядатися господарським судом лише за умови існування та розгляду між сторонами спору про право, зокрема за позовом відповідача про стягнення з позивача заборгованості з орендної плати

Постанова КГС ВС від 05 лютого 2020 року у справі № 914/393/19

Положеннями Закону України «Про оренду землі» не передбачено такої підстави для припинення договору оренди землі, як повернення об'єкта оренди орендодавцю, у тому числі за актом приймання-передачі.

Орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону.

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

Постанова КГС ВС від 09 вересня 2020 року у справі № 920/749/17

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.

Постанови ВПВС від 29.05.2019 у справі № 367/2022/15-ц (пункт 56) та від 01.10.2019 у справі № 922/2723/17 (пункт 7.36)

## Земельні відносини під час воєнного стану

Земельні відносини під час воєнного стану регулюються пунктами 27 та 28 Перехідних положень Земельного кодексу України, які змінені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» 2247-IX від 12.05.2022 року. Ці норми стосуються регулювання практично всіх видів права користування.

1. Вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

2. Передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) здійснюється на таких умовах

- розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;
- Орендар земельної ділянки обмежений в певних правах;
- договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця;
- передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів
- формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом;
- вимоги цього Кодексу та Закону України "Про оренду землі" щодо мінімального строку договору оренди землі не застосовуються до договорів укладених після прийняття змін до п. 27



- право оренди земельної ділянки, переданої в оренду відповідно до підпункту 2 цього пункту, не підлягає державній реєстрації. Договір оренди землі, а також зміни до нього, договір про розірвання такого договору оренди підлягає державній реєстрації. Державна реєстрація договору оренди землі здійснюється районною військовою адміністрацією в порядку, визначеному підпунктом 10 цього пункту. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки;
- договір оренди землі не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено;
- якщо договір оренди землі, укладений відповідно на один рік земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, закінчився до збирання врожаю, посіяного орендарем на земельній ділянці, орендар має право на збирання такого врожаю з компенсацією ним орендодавцю збитків, спричинених тимчасовим зайняттям земельної ділянки, у розмірі орендної плати за період з дня закінчення строку дії договору оренди до дня закінчення збирання врожаю;
- передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності, яка не віднесена до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, здійснюється без зміни її цільового призначення;

3. Власники, користувачі земельних ділянок не несуть відповідальності за невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, що полягає у невикористанні земельної ділянки, право власності, користування якою виникло до введення воєнного стану.

4. Передача земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів, крім випадків, визначених частиною другою статті 134 цього Кодексу, допускається також для – розміщення виробничих потужностей підприємств переміщених із зони бойових дій; розміщення річкових портів на річці Дунай; будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів; товарного сільськогосподарського виробництва; розміщення морських портів;

5. Безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється;

6. Формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення, державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозділених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органам місцевого самоврядування, забороняється;

7. Земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності не проводяться.

8. Землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емфітевзису, можуть передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

9. Орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Така передача здійснюється без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою, що укладається в електронній формі.

10. Оскільки з 09.06. 22 року Державний земельний кадастр відновив роботу, то вимоги по Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань зазнали змін.

11. Певні особливості у встановленні та зміні цільового призначення земельної ділянки

Припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях не є підставою припинення договорів оренди та прав оренди які виникли на підставі п. 27 Перехідних положень.

Орендар повинен сплачувати орендну плату, але якщо через форс-мажорні обставини він порушить строк сплати орендної плати, він не може бути притягнутий до відповідальності, передбачену договором оренди чи законом.

Також, у договорі оренди може бути зазначено, що на час дії форс-мажорних обставин, сторони не тільки звільняються від відповідальності, а й строк сплати орендної плати відстрочується на строк дії обставин непереборної сили.

Відповідно, ч.6 с.762 ЦК України, наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

При цьому у разі виникнення спору з власником щодо можливості використання орендованого майна в період воєнного стану саме орендар повинен буде довести, що можливості користування у нього не було.

Таким чином, запровадження воєнного стану та настання форс-мажорних обставин не є підставою звільнення орендаря від обов'язку сплачувати орендну плату



Верховний  
Суд

Дякую за увагу!