СВОБОДА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ: АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВСТВА ТА СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

Шевченко Віталій Валерійович
здобувач
кафедри земельного та аграрного права
юридичного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка

Динаміка договірних відносин, різні життєві та юридичні факти можуть породжувати таку ситуацію, коли виконання договору для осіб не лише не приносить вигоди, а приносить шкоду. За таких умов єдиним розумним виходом для контрагентів є розірвання договору. Розірвання договору вступає у суперечність із положенням про те, що зобов'язання має виконуватись належним чином. Однак у цьому випадку слід розуміти, що договірні відносини, як правило, виникають за волевиявленням сторін, отже волевиявлення може бути і підставою для їх розірвання.

Як і для будь-якого договору, до договорів у земельному праві застосовуються загальні положення про зобов'язання та про договір, однак при цьому варто враховувати положення земельного законодавства та специфіку регулювання земельно-договірних відносин.

Серед науковців питання щодо свободи договору, зокрема, свободи його розірвання, розглядалось такими вченими-цивілістами, як А.В. Луць, Т.В. Боднар, С.М. Бервеном, В.О. Горєвим, російськими дослідниками Брагінським М.І., Е.В. Волковим, С.А. Денисовим тощо. Серед вчених-представників земельного права свобода договору вивчалась лише опосередковано у контексті досліджень правосуб'єктності певних осіб, розпорядження землею та орендних правовідносин. Зокрема, таким питанням приділяли увагу П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченко, В.В. Носік, та інші.

Метою даного дослідження є визначення проявів свободи розірвання договору у земельному законодавстві, зокрема, договору оренди землі. Для досягнення поставленої мети слід виконати наступні завдання: провести аналіз нормативної бази, що регулює розірвання договору, дослідження практики розірвання договору оренди землі, а також підходу українських судів до

© Шевченко В.В.

окремих категорій справ, які стосуються розірвання договору оренди землі, здійснити підбиття підсумків на основі проаналізованого матеріалу.

Оскільки договір є домовленістю між двома чи більше контрагентами, то за загальним правилом, закріпленим у ст.651 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), розірвання договору здійснюється за домовленістю сторін, якщо інше не встановлено договором чи законом. Тобто свобода розірвання договору обмежена участю у цьому рішенні всіх сторін договору. Однак із положення статті випливає, що сторони можуть передбачити в договорі умову про одностороннє розірвання договору, або така можливість може бути передбачена законом. На практиці зустрічаються випадки, коли сторони передбачають у договорі умову про право однієї чи всіх сторін за певних умов розірвати договір в односторонньому порядку. [7, с.119]. Відповідно до ч.3 ст.6 ЦК України, сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд. Отже, сторони можуть і передбачити умову про односторонню відмову від договору.

Розірвання договору з ініціативи однієї з сторін може здійснюватися у випадку порушення договору іншою стороною. Важливим питанням є можливість розірвання договору у випадку можливості настання збитків у майбутньому, викликаних порушенням договору. На думку М. Мещерякової, таке розірвання є правомірним [8, с.7]. Хоча з аналізу ст. 651 Цивільного кодексу України і не випливає, що порушення умов договору повинні виливатися у збитки, які вже настали, однак, враховуючи, що розірвати договір з ініціативи однієї із сторін може лише суд і у законодавстві оціночне поняття «істотність» виражається через інше оціночне поняття «значна міра», а точний розмір збитків вирахувати не завжди вбачається можливим, розірвати договір у зв'язку з можливими збитками у майбутньому вбачається проблематичним. [9, с. 95]

З метою запобігання невигідних для сторін наслідків законодавець закріпив можливість розірвання договору у зв’язку із істотною зміною обставин. Це розірвання не є одностороннім, оскільки сторони за згодою розривають договір за істотної зміни обставин. Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах. В разі відмови одного з контрагентів сторона, якій відмовили, може звернутись до суду. Природа цієї умови така, що договір як домовленість двох сторін має забезпечувати баланс інтересів сторін, приносити їм обом вигоду. В такому випадку суд обмежений у свободі розірвання такого договору та може задовольнити вимогу про

розірвання договору лише якщо буде доведено, що у момент укладання договору сторони виходили із того, що істотна зміна обставин не настане, зміна обставин зумовлена причинами, які позивач не міг добросовісно усунути після їх виникнення та виконання договору порушило б баланс інтересів сторін.

Якщо звернути увагу на перелік випадків, у яких можлива одностороння відмова від договору, то він значно розширений у ЦК України, на що вже цілком справедливо зверталася увага в юридичній літературі. [6, с.44] Зокрема, передбачивши можливість укладання договору про встановлення сервітуту та суперфіцію у ЦК України, законодавець встановив, що підставою припинення цих речових прав є відмова від них особи, на користь якої вони встановлені. На нашу думку, нелогічним є той факт, що законодавець не передбачив такої можливості за особою, на користь якої встановлений емфітевзис. З огляду на це вбачаємо за необхідне доповнення змісту ч.1 ст.412 ЦК України п. «4», який передбачатиме відмову права землекористувача від права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Крім того, норми ЦК України про припинення емфітевзису і суперфіцію не збігаються із ч.6 ст.102-1, яка також передбачає умови припинення цих прав.

Спірним є питання добровільної відмови від договору дарування земельної ділянки з обов'язком передати дарунок у майбутньому. Зокрема, ч.2 ст.724 ЦК України встановлює право обдарованого у будь-який час до прийняття дарунку на підставі договору дарування відмовитись від нього. Відповідно до ч.1, 4 ст. 722 ЦК України прийняття дарунка є прийняттям документів, які посвідчують право на дарунок дарувальника. Тобто обдарований має право відмовитись від договору дарування земельної ділянки до вручення йому документів, які посвідчують це право дарувальника. Відмова від земельної ділянки після оформлення її у власність є добровільною відмовою від ділянки, що припиняє право власності на неї, і в цьому випадку право на земельну ділянку переходить до держави [12, с.284]. Ця стаття вступає у суперечність із ст.125 Земельного кодексу України (далі – ЗК України), оскільки встановлює інший момент переходу права власності на подаровану земельну ділянку – з моменту прийняття документів. На нашу думку, застосування підлягає норма саме про виникнення права власності на земельну ділянку з моменту державної реєстрації цього права. Тому варто узгодити ці моменти задля визначення строку, протягом якого обдарований може відмовитись від дарунку.

Однак з метою досягнення мети даного дослідження звертаємо свою увагу на питання розірвання договору оренди землі. Практика свідчить, що доволі часто орендарі земельних ділянок подають до власників земельних ділянок

заяви про добровільну відмову від права користування земельною ділянкою. При цьому орендарі, мотивуючи свої дії, посилається на п. «а» ч.1 ст.141 ЗК України, яка визнає добровільну відмову як підставу припинення права користування земельною ділянкою. Однак слід погодитись з К. Сілкіним, що використання добровільної відмови до оренди землі як підстави її припинення є спірним. [10, с.28] Виходячи зі змісту ст.142 ЗК України, законодавцем визнається добровільна відмова від права постійного користування або права власності на земельну ділянку, однак про оренду у цій статті мова не йде. Більше того, у Законі України «Про оренду землі» вказано, що договір може бути припинений за згодою сторін, та у випадках, до яких добровільна відмова не належить. Крім того, можливість добровільно відмовитись від права оренди земельної ділянки дестабілізує орендні відносини та поставила орендаря та орендодавця в нерівне становище, оскільки підстави розірвання договору орендодавцем були б більш обмеженими, ніж добровільна відмова орендаря.

Тим не менш, підстави припинення права користування, що визначені в ст. 141 ЗК України, одночасно все ж таки є підставами для розірвання договору оренди земельної ділянки. Такими є: добровільна відмова від права користування земельною ділянкою; вилучення земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб; припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати; набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці; використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

Варто зазначити, що однією з підстав припинення права оренди є перехід права власності на будівлі та споруди, що розташовані на орендованій земельній ділянці, до іншої особи. У такому випадку договір оренди укладається між власником земельної ділянки та новим власником нерухомості. Відповідно, у попереднього орендаря вже не має потреби у використанні земельної ділянки, водночас вона виникає у нового власника нерухомості, тому договір автоматично припиняється. Однак варто зауважити, що у випадку систематичної несплати орендної плати орендодавцю, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням або з порушенням екологічних вимог

автоматичного припинення договірних відносин між попереднім власником нерухомості та власником земельної ділянки не відбувається.

Також слід звернути увагу на ст.31 Закону України «Про оренду землі», де визначені підстави автоматичного припинення договору оренди землі. Крім того, будь-хто із контрагентів може звернутись із вимогою про розірвання у судовому порядку в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених ст.24 та 25 Закону України «Про оренду землі» та умовами договору в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених ЗК України, зокрема у ст.142, та іншими законами України. Обов'язки контрагентів, що передбачені в ст.24 та 25 Закону, не включають вимоги про дотримання екологічних вимог, цільового призначення та внесення орендної плати. Тим не менш, ці умови сторони зазвичай включають до договору, щоб у разі їх порушення можна було послатись на розірвання договору на підставі ст. 31 Закону, ніж на ЗК України, який встановлює загальні підстави припинення права користування земельною ділянкою.

На практиці виникають суперечності щодо розуміння такої підстави розірвання договору оренди землі, як використання земельної ділянки не за цільовим призначенням. Зрозуміло, що ця підстава поширюється на використання земельної ділянки за призначенням, іншим від того, що встановлений законом та договором для відповідної земельної ділянки. Однак під використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням розуміють також відсутність проведення будь-яких робіт по використанню земельної ділянки за цільовим призначенням. Тобто використання земельної ділянки не за цільовим призначенням поширюється і на випадки утримання від будь-якого використання цієї земельної ділянки.

Такий підхід відображений, зокрема, у Постанові Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 року №6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин», де у п.2.21 вказано наступне: «У разі […] коли земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням, визначеним умовами договору, та у спосіб, що суперечить екологічним вимогам, суди мають правові підстави для задоволення вимог про розірвання договору оренди на підставі статті 32 Закону України «Про оренду землі». Про невиконання відповідачем умов договору щодо використання землі за цільовим призначенням може свідчити, зокрема, відсутність проведення будь-яких будівельних робіт на об'єкті, […]. Разом з тим

слід звернути увагу на те, що підставою для розірвання договору оренди землі є саме факт використання землі не за цільовим призначенням, а не, наприклад, невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.» [5] Вище наведені твердження є взаємосуперечливими, однак, на нашу думку, останнє є більш логічним, що підтверджується наступним.

Показовим у даному випадку є рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 1 лютого 2012 року у справі № 6-464ск12 про розірвання договору оренди у зв'язку із використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням. Суд першої інстанції задовольнив позов та розірвав договір оренди землі на тій підставі, що відповідач постійно порушував строки прибирання побічної продукції, не вносив добрива, що призвело до виснаження та засмічення землі бур'янами, наступні два роки взагалі не обробляв землю, тобто не використовував її за цільовим призначенням.

Скасовуючи рішення місцевого суду та задовольняючи касаційну скаргу відповідача, суд касаційної інстанції зазначив: «Вирішуючи спір, суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд ототожнив поняття «невикористання земельної ділянки за призначенням» та «використання земельної ділянки не за цільовим призначенням», останнє з яких застосовується до випадків, коли на земельній ділянці із певним цільовим призначенням здійснюється діяльність, яка виходить за межі цього цільового призначення. Використання не за цільовим призначенням передбачає дію використання, а за невикористання (бездіяльність) не передбачається позбавлення права користування». [11]

Крім того, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є порушенням умов договору щодо будівництва конкретного об'єкта на земельній ділянці житлової та громадської забудови. У своїх рішеннях Вищий господарський суд України зазначив, що порушенням умови про цільове призначення є побудова на земельній ділянці іншої архітектурної форми, ніж та, що зазначена в договорі. [4]

Слід згадати, що серед підстав припинення права користування зазначена така умова, як систематична несплата земельного податку чи орендної плати. За таких умов важливим є визначення систематичності порушення внесення орендної плати. Ні ЗК України, ні Законом України «Про оренду землі» не визначений критерій систематичності. Для визначення цього поняття потрібно звернутись до положень ЦК України щодо найму речей. Зокрема, ст.782 ЦК України встановлює, що наймодавець має право відмовитися від договору

найму і вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. Такий строк буде застосований і до земельно-орендних правовідносин як різновиду відносин найму. У такому випадку орендодавець матиме право розірвати договір оренди землі в разі невнесення орендарем орендної плати протягом трьох місяців підряд.

Такий підхід до застосування вказаної підстави розірвання договору оренди землі відображений і у судовій практиці. Наприклад, при винесенні ухвали від 27 березня 2013 року по справі № 6-47496св12 Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ посилався на правову позицію щодо розірвання договору оренди у разі систематичної несплати орендної плати, що викладена в постанові Верховного Суду України від 12 грудня 2012 року № 6-146цс/12, яка згідно із ст. 360-7 ЦПК України є обов'язковою для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідну норму права.. Зокрема, Верховний Суд зробив висновок про можливість розірвання договору оренди землі лише в разі систематичної несплати орендної плати, разове порушення умов договору у цій частині не є підставою для його розірвання. [11]

Зрозуміло, що у жодному згаданому нормативно-правовому акті не можна передбачити вичерпний перелік підстав, за яких у сторін виникає можливість розірвати договір. Це пов'язано із тим, що законодавцем не може бути охоплено всіх підстав, за яких контрагентам є невигідним продовження виконання договору. Тим паче, в цьому немає потреби з урахування принципу свободи договору.

Отже, підсумовуючи варто зазначити, що межі свободи розірвання договору оренди землі обумовлені переліком законодавчих та договірних підстав для розірвання та припинення договору оренди землі чи права користування земельною ділянкою. Однак при цьому варто відзначити несистематизованість нормативного масиву, що регулює досліджуване питання, що, в свою чергу, частково компенсується наявністю усталеного підходу до застосування згаданих норм на практиці.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161 – XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46 – 47. – Ст.280.

2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768 – III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3 – 4. – Ст.27.

3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

4. Оглядовий Лист Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок від 30.11.2007 року № 01-8/918// [Елетронний ресурс] – Режим доступу: http:// zakon4.rada.gov.ua/laws/show/va918600-07

5. Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 року №6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» // [Електронний ресурс] – Режим доступу: http:// zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11

6. Блащук А. Відмова від виконання договору як підстава припинення зобов'язання/ А. Блащук// Юридична Україна. – 2004. - №12. – С.44-45.

7. Заменгоф З.М. Изменение и расторжение хозяйственных договоров. – М.: Юрид. лит., 1966. – 210 с.

8. Мещерякова М. Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации: автореф. дис. на соискание уч.степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 [Текст] / М.Е. Мещерякова. – Волгоград, 2007.– 20 с.

9. Паскевич Ю.В. Припинення договору найму (оренди): окремі теоретичні аспекти // Юридичний вісник. - № 3(28). – 2013. – с.92-96, с.95

10. Сілкін К. Деякі питання добровільного припинення прав оренди// Газета «Юридична газета». № 47 від 20 листопада 2012 року. – с.27-28.

11. Чумак Р. Окремі підстави припинення договору оренди землі шляхом його розірвання [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http:// www.areslex.com/blog/504-okremi-pidstavi-pripinennya-dogovoru-orendi-zemli-shlyakhom-jogo-rozirvannya

12. Чуркин В. Э. Дарение и мена земельных участков и передача их в уставной капитал коммерческих сельскохозяйственных организаций // Земельное право : учебник / под ред. В. Х. Улюкаева. — М. : Былина, 2000. – 346 с.

Стаття присвячена розгляду базових законодавчих норм, що встановлюють підстави розірвання договорів у земельному праві, зокрема, договору оренди землі, та порядок такого розірвання. Автором було виявлено проблеми застосування окремих підстав, а також проаналізовано практичний підхід до їх вирішення.

***Ключові слова**: свобода розірвання договору, оренда землі, судова практика, нецільове використання земельної ділянки, несплата орендної плати*

Статья посвящена рассмотрению базовых законодательных норм, которые предусматривают основания для расторжения договоров в земельном праве, в частности договора аренды земли, а также порядок такого расторжения. Автором были выявлены проблемы применения отдельных оснований для расторжения договора аренды земли, а также проанализирован практический поход к решению данных проблем.

***Ключевые слова**: свобода расторжения договора, аренда земли, судебная практика, нецелевое использование земельного участка, неуплата арендной платы*

The article is devoted to basic legal norms that establish primary grounds of the contract termination in land law, in particular land lease contract. The legal procedure of such termination is also reviewed. The problems of application of some of the abovementioned grounds are revealed. Judicial approach to their solution is analyzed.

***Key words**: freedom of contract termination, land lease, court practice, using land plot contrary to its destination, failure to pay the land lease rent*

© Шевченко В.В.