

## **АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ СУДАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА**

Аналіз розглянутих судових справ за 11 місяців 2017 року в Харківському апеляційному господарському суду дозволяє стверджувати про збільшення кількості земельних спорів, що виникають при оренді земель державної та комунальної форм власності. При цьому земельні спори між відповідними суб'єктами виникають на стадіях виникнення, зміни, припинення та поновлення орендних відносин. Узагальнення судової практики підтверджує неоднозначність вирішення окремих земельних спорів.

Наприклад, актуальними залишаються питання про визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності. З позовами про визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок звертаються прокурори. В обґрунтування заявлених позовів вони зазначали про укладення спірних договорів оренди землі з порушенням положень Законів України «Про оренду землі» та «Про оцінку земель» (ст.13), зокрема, що договори укладанні без проведення орендарем нормативної грошової оцінки земельної ділянки ( далі НГО земельної ділянки).

При розгляді справи № 922/1369/17 апеляційна скарга прокурора була задоволена та суд визнав недійсним укладений між Барвінківською районною державною адміністрацією Харківської області та ФГ «Світлана» договір оренди землі від 17.05.2012 року. Суд другої інстанції при винесенні рішення вказав, що матеріали справи не містять доказів проведення у встановленому законом порядку нормативної грошової оцінки спірної ділянки, оскільки наявний в матеріалах справи витяг із документації з землеустрою про вартість сільськогосподарських угідь від 17.05.2012, виданий Держкомзему у Харківській області, не може слугувати належним доказом в розумінні статті 34 ГПК України.

Одночасно суд вважає за необхідне зазначити, що Верховним Судом України неодноразово зазначався обов'язок, щодо визначення орендної плати відповідно до нормативної грошової оцінки. Зокрема, така правова позиція зазначена в постановках від 08.04.2015 у справі №3-41гс15, від 20.05.2015 у справі №3-70гс15, від 01.07.2015 у справі №916/1736/14, від 11.05.2016 у справі №6-824цс16.

В зв'язку з чим, по-перше вказуємо, що ПК України, як спеціальний

нормативно правовий акт, допускає можливість визнання розміру орендної плати при укладанні договорів оренди земельних ділянок і в випадках не проведення НГО земельної ділянки.

Чинне земельне законодавства при оренді земельних ділянок сільськогосподарського призначення закріплює певні особливості. Так, згідно п. 10 Типового договору оренди земельної ділянки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії. Форми розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності затверджені Постановою Кабінету Міністрів від 13 грудня 2006 р. №1724 «Деякі питання оренди земель». Додатком №1 до вказаної постанови затверджено форму розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності сільськогосподарського призначення, грошова оцінка яких не проведена. При цьому для визначення розміру орендної плати застосовується вартість сільськогосподарських угідь по відповідній області. На теперішній час вказана Постанова Кабінету Міністрів України є діючою.

По-друге, відповідно до редакції ст.111-28 ГПК України суд має право відступити від правової позиції, викладеної у висновках Верховного Суду України, з одночасним наведенням відповідних мотивів». На нашу думку, суд другої інстанції безпідставно застосовує вказані правові позиції Верховного суду України щодо відносин, які виникають при оренді **земель сільськогосподарського призначення** на підставі наступного: по-перше, у справах №3-70 гс15 та №3-41гс15. земельна ділянка надавалась в користування на умовах оренди із земель сільськогосподарського призначення для розміщення та експлуатації сонячної електростанції (землі промисловості). Таким чином, змінювалось категорія земель та цільове призначення земельної ділянки, а тому відповідно не можливо для визначення розміру орендної плати іншої категорії земель застосувати НГО сільськогосподарських угідь по відповідній області; по-друге, у справі 3-297 гс15 предметом договору оренди була земельна ділянка несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту, яка надавалась для будівництва та експлуатації автозаправної станції. При цьому, як було встановлено судами, НГО земель несільськогосподарського призначення за межами населеного пункту не проводилось, не була проведена і НГО земельної ділянки ( див. копію судового рішення від 13.10.2014 р. у

справі № 919/1736/14).

Розглядає апеляційну скаргу прокурора по аналогічній справі № 922/3753/16 про визнання договору оренди земельної ділянки від 27.06.2007 року недійсним, апеляційний господарський суд правильно застосував чинне земельне законодавство на час укладання договору та відмовив в задоволенні скарги, вказав що відносно земель сільськогосподарського призначення для визначення розміру орендної плати підлягає застосуванню Постанова Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 року « Про деякі питання оренди земель». Постановою Вищого господарського суду України від 27.06.2017 року рішення суду першої та другої інстанції по справі №922/3753/16 залишено без змін, а касаційна скарга прокурору без задоволення.

Розглядає справи № 922/688/17 та № 922/4046/16 суд апеляційної інстанції відмовив прокурору у задоволенні позову про визнання договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення недійсним, так як відповідач подав заяву про застосування строку позовної давності, Суд з'ясував, що з боку прокурора без поважних підстав пропущений загальний строк ( три року) звернення до суду. Такий підхід в вирішення аналогічних справ є також вірним, так як в діях орендаря відсутня вина.

Таким чином, в теперішній час не має правових підстав для визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності в зв'язку з непроведеним НГО земельної ділянки. З метою зняття проблеми, щодо розрахунку розміру орендної плати при укладанні договорів оренди згідно НГО сільськогосподарських угідь по відповідній області, потрібно змінити норми чинного земельного та податкового законодавства та привести їх у відповідність до ст. 13 Закону України «Про оцінку земель».

Актуальними залишаються позови суб'єктів господарювання до державних органів про визнання договорів оренди землі поновленими. Підставами вимог позивачі зазначали, що ними надалі використовуються земельні ділянки відповідно до умов договорів оренди землі, а тому, посилаючись на положення п.6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» вважали що мають переважне право на поновлення вказаних договорів. Десятки розглянутих справ підтверджують складність цих категорій спорів та неоднозначність судової практики. Так, по справам № 920/220/17, №920/123/17, № 917/801/17, № 917/324/17, № 922/2269/16 в задоволенні позивних вимог відмовлено. По справам № 922/1326/17 та № 922/1958/17 позови задоволені і договори оренди поновлені відповідно до ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Відмовляючи у задоволенні позовів, суди виходили з того, що

встановлені фактичні обставини не підпадають під дію частини шостої ст. 33 Закону України «Про оренду землі», якою врегульовані питання поновлення договору оренди землі.

Таким чином, відсутнє переважне право позивачів на поновлення договору оренди землі на новий строк, оскільки останніми не було дотримано процедури поновлення договору оренди встановленої ст. 33 Закону України «Про оренду землі», а продовження користування орендованою земельною ділянкою позивачами не є підставою для зобов'язання відповідачів до поновлення договору оренди землі, оскільки в даному випадку право позивачів на переважне поновлення договору оренди землі не може вважатися порушеним.

Задовольняючи позовні вимоги про визнання поновленим договору оренди землі, суди виходили з того, що відповідачі, зволікаючи з поновленням спірних договорів оренди, порушували права позивачів. Тобто дії орендарів, а саме, продовження користування спірною земельною ділянкою та внесення орендної плати після закінчення строку дії договору, свідчать про намір користувачів скористатись своїм переважним правом та поновити договір оренди землі, строк дії якого закінчився, що підтверджує наявність підстав визнання договору оренди землі поновленим.

Відмовляючи у задоволенні позовних вимог, суди при розгляді окремих справ правильно дійшли висновку про відсутність підстав для визнання за орендарями переважного права на поновлення спірних договорів, як і про відсутність підстав для поновлення договору оренди в силу приписів ч.6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», оскільки позивачами було порушено процедуру повідомлення про намір реалізувати переважне право (не додано проект додаткової угоди про поновлення договорів), позивачі не продовжували користування земельними ділянками після закінчення строку дії договорів оренди. Крім того, орендодавці протягом місяця після закінчення строку дії договорів оренди надсилали позивачам заперечення проти поновлення договору.

На практиці також виникла проблема визначення орендодавця земельної ділянки державної власності при поновленні раніше укладених договорів оренди. Так, до 01 січня 2013 року повноваження щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності здійснювали районні державні адміністрації, а після вказаної дати повноваження передані відповідно до ст.122 ЗК України органам Держгеокадастру. Тому не зрозуміло з яким суб'єктом потрібно укласти додаткову угоду про поновлення договору оренди земельної ділянки, який був укладений до 01.01.2013 року.

При розгляді справи № 922/1958/17 суд поновив договір оренди шляхом укладання додаткової угоди з районною державною адміністрацією, а при розгляді справи №922/1326/17 з Головним управлінням Держгеокадастру у Харківській області.

В 2017 році в Харківському апеляційному господарському суді розглядалися справи про внесенні змін в договори оренди земельних ділянок шляхом визнання укладеним додаткових угод. Підставою звернення до суду є зміна НГО земель в межах населеного пункту, яка була проведена Харківською міською радою в 2013 році. Правова позиція Верховного суду України по даній категорії спорів вже склалася ( розмір орендної плати підлягає зміненню- Постанова від 18 травня 2016 року по справі 6-325ц16). Тому суди правильно частково задовольняють позивні вимоги та змінюють розмір орендної плати ( див. справу № 922/518/14 ).

Між тим при розгляді справи № 922/4581/14 суд апеляційної інстанції скасував рішення першої інстанції та в задоволенні позову відмовив. В Постанові суду вказується, що за таких обставин, опираючись на висновки судового експерта, колегія суддів дійшла висновку, що позивачем невірно визначено розмір орендної плати, яку відповідач має сплачувати на підставі договору оренди земельної ділянки від 21.08.2002 р., де міститься вказівка на Витяг № 70 від 04.11.2013 р. (п. 1.4 додаткової угоди). На нашу думку, такий підхід в вирішенні земельного спору є також вірним, так як виключно на підставі Витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки визначається розмір орендної плати.

УДК 340.12.001

ББК 67.0

М 34

*Відповідальні за випуск:*

*О.О. Нанарова – член Секретаріату Асоціації випускників  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

*Асоціація випускників Національного юридичного університету імені  
Ярослава Мудрого*

М 34 **Матеріали XIV Всеукраїнської наукової конференції «Теорія  
та практика сучасної юриспруденції»: у 2-х т. Т. 2. – Х.: ФОП  
Бровін О.В., 2017. – 310 с.**

ISBN 978-617-7555-20-8

ISBN 978-617-7555-23-9 (Т. 2.)

*Тези друкуються мовою авторів у авторській редакції.*

*Адреса редакційної колегії: вул. Пушкінська, 77, к. 222п, м. Харків,  
61024, Україна.*

УДК 340.12.001

ББК 67.0

ISBN 978-617-7555-20-8

ISBN 978-617-7555-23-9 (Т. 2.)

© *Асоціація випускників  
Національного юридичного  
університету імені Ярослава  
Мудрого*