

## **ОКРЕМІ ПИТАННЯ МЕХАНІЗМУ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Механізм правового регулювання земельних відносин містить велику кількість елементів, серед яких важливе місце відведено правозастосуванню. Саме цей процес, виступаючи однією з фінальних стадій згаданого механізму, призводить до фактичної реалізації норм права. На жаль, не кожна прийнята у встановленому законом порядку норма права може бути реалізована. Причини того різні – від недосконалості процесу правотворчості та нормотворчості до неможливості реалізації такої норми на практиці у зв'язку із відсутністю порядку її виконання.

Останнім часом все більшого розповсюдження набуває так зване використання судової практики для однакового застосування норм права у схожих правовідносинах. В сучасних реаліях такою практикою прийнято вважати рішення у справах, прийняті апеляційними судами, Верховним Судом. Фактично, якщо у певній справі прийнято рішення, яке набрало законної сили, то суди в подальшому повинні використовувати його положення. З одного боку, можна говорити про однакове застосування норм права, унеможливлення тлумачення певної правової норми кожним суб'єктом прийняття рішення на власний розсуд. З іншого ж боку, ситуація складається таким чином, що виходити за межі вже прийнятого раніше рішення важко, оскільки суд вищої інстанції обов'язково «відкоригує» його, але вже спираючись на так звану судову практику.

Власне ж судова практика формується дуже цікаво. Наприклад, Велика Палата Верховного Суду, приймаючи постанову від 10 квітня 2018 р. № 594/376/17-ц, сформувала практику застосування законодавства у частині поновлення договору оренди землі. Цікавість цієї практики полягає в тому, що Верховний Суд надав можливість не додержуватися вимог ЗУ «Про оренду землі». Так, у згаданій постанові визначено, що необхідно декілька умов для визнання договору оренди землі поновленим, а саме: 1) орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; 2) до закінчення строку дії договору він повідомив орендодавця в установленні строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; 3) до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди, продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою; 4) орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди.

Тут варто звернутися до положень ЗУ «Про оренду землі». Так, ст. 31 цього нормативно-правового акта визначає, що договір оренди земельної ділянки припиняється у разі закінчення строку. Тобто, після закінчення строку, на який було укладено договір оренди конкретної земельної ділянки, будь-яке її використання іншою особою-не власником, без узгодження такого використання, вже відбувається всупереч закону, права власника земельної ділянки порушуються, суб'єкт, що фактично вилучає корисні властивості із його земельної ділянки, не має на це належних підстав. При цьому, Верховний Суд таке незаконне користування пропонує вважати дією, яка тягне правові наслідки не у вигляді притягнення до відповідальності, а у вигляді можливості поновлення договору оренди. Ч. 1 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» передба-

час, що після завершення 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). Це також свідчить про неможливість подальшого використання земельної ділянки орендарем без укладення договору на новий строк. Проте, зазначена норма з невідомих причин не була використана у процесі формування судової практики.

Разом з тим, ст. 33 згаданого нормативно-правового акта визначає, що додаткова угода має бути укладена між сторонами. Саме укладена, а не надіслана. Тобто, йдеться про те, що додаткова угода виступає відповідно до законодавства договором, актом узгодження положень сторін, визнання одним за одним взаємних прав та обов'язків. Укладення додаткової угоди – це реалізація принципу рівності сторін у договорі, а Верховний Суд зводить все до необхідності надсилання проекту угоди орендарем орендодавцеві. Виникає питання, чи можна вважати дії із інформування однією стороною іншої достатнім фактом для поновлення договору оренди. Уявляється, що це суперечить принципам земельного права і Конституції, яка саме й встановила принцип рівності.

Таким чином, сформована Верховним Судом практика застосування положень ЗУ «Про оренду землі», де для поновлення договору оренди достатньо всупереч законодавству, порушуючи права власника земельної ділянки, її незаконно використовувати після закінчення строку оренди та надіслати проект додаткової угоди, попередивши власника земельної ділянки про свої наміри, не повинна братися до уваги практичними працівниками, оскільки суперечить законодавству. Хоча потрібно зауважити, що прогрес у наближенні до застосування законодавства в діях Великої Палати Верховного Суду все ж таки присутній. У постанові, що розглядається, «наближеність» до вимог ЗУ «Про оренду землі» більша, якщо можна так висловитися, ніж у попередніх рішеннях. Так, йдеться, про постанови від 21.02.2018 р. по справі № 908/1164/17 та від 21.02.2018 р по справі № 917/772/17, де визначалося, що для поновлення договору оренди достатньо, щоб орендар продовжував користуватися орендованою ним земельною ділянкою та того, щоб орендодавець протягом місяця з дня закінчення строку дії договору не висловив заперечень щодо такого користування. При цьому, з невідомих причин, судом ігнорувалися положення ч. 6 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі», а саме зазначалося, що не передбачається звернення орендаря до орендодавця, а переговори сторін щодо зміни істотних умов не проводяться.

Така динаміка надає можливість сподіватися, що в майбутньому, можливо, Верховний Суд почне застосовувати положення законодавства при вирішенні земельних спорів, а практика, що ним формується, буде дійсно спрямована на однакове застосування норм закону у схожих правовідносинах.