

Гордєєв В. І.
*кандидат юридичних наук,
доцент кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

ЗАХИСТ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА НА ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

У тезах розглянуто проблемні питання судової практики захисту переважного права на поновлення договору оренди землі. Грунтовно проаналізовані правові позиції Верховного Суду України щодо захисту порушеного переважного права. Акцентується увага на юридичних наслідках невмотивованої відмови орендодавця від поновлення договору.

Ключові слова: судова практика, правові позиції, оренда землі, захист прав.

The thesis deals with the problematic issues of the judicial practice of protection of the pre-emptive right to renew the lease of land. The legal positions of the Supreme Court of Ukraine on the protection of the infringed pre-emptive right have been thoroughly analyzed. Attention is drawn to the legal consequences of the landlord's unjustified refusal to renew the contract.

Keywords: jurisprudence, legal positions, land lease, protection of rights.

Проблеми переважного права на поновлення договору оренди земельних ділянок в сучасних умовах є актуальними та постійно знаходяться в полі зору Верховного Суду і науковців в галузі земельного та цивільного права. В першу чергу, питання щодо поновлення договору оренди землі регулюються спеціальним нормативно-правовим актом – Законом України «Про оренду землі», а саме ст. 33 цього Закону. Так, відповідно до ч. 1 ст. 33 цього Закону 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). Аналогічні положення закріплюються і Цивільним кодексом України (ч. 1 ст. 777 ЦК України).

Аналіз положень законодавства дозволяє стверджувати, що переважне право існує тільки у суб'єктів, які належно виконують

обов'язки за договором оренди земельної ділянки (своєчасно сплачують орендну плату, використовують земельну ділянку за цільовим призначенням та ін.). Сутність переважного права полягає в тому, що орендар має перевагу на поновлення (укладення, пролонгацію) відповідних договорів найму (оренди) перед третіми особами.

Конклюдентні дії орендаря – продовження користування спірною земельною ділянкою та внесення ним відповідної орендної плати після закінчення строку дії договору свідчать про намір скористатися своїм переважним правом та поновити договір оренди землі.

При цьому в законодавстві закріплюється механізм реалізації вказаного права. Відповідно до ч. 2 ст. 33 Закону України «Про оренду 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. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди. Питання щодо застосування строків повідомлення, у разі закріплення в договорі оренди інших термінів, вже розглядалось в наукових публікаціях з урахуванням практики Верховного Суду [1].

Таким чином, орендарю для реалізації переважного права на укладення договору оренди землі перед третіми особами необхідно:

- 1) письмово 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 шляхом відправлення листа-повідомлення про поновлення договору оренди;
- 2) додати до листа-повідомлення проект додаткової угоди, яка буде покладена в основу поновленого договору.

В судовій практиці Верховного Суду склалася правова позиція щодо захисту порушеного переважного права. Так, у відповідності до Постанови Верховного Суду від 31.10.2018 у справі № 702/699/16-ц порушення переважного права орендаря, яке підлягає захисту відповідно до статті 3 ЦК України, матиме місце при укладенні договору оренди:

- із новим орендарем при отриманні письмового повідомлення попереднього орендаря про намір реалізувати переважне право;
- у випадку недосягнення згоди щодо плати за новим договором та інших умов договору з іншим наймачем на більш сприятливих умовах та укладення з ним договору, на тих самих умовах, які запропоновані попереднім наймачем при реалізації переважного права;
- укладення договору з новим орендарем за умови, що підставою відмови попередньому орендарю у поновленні договору оренди було повідомлення орендодавця про необхідність використовувати об'єкт оренди для власних потреб [2].

Такий підхід касаційного суду є достатньо правильним та обґрунтованим. Слід погодитися, що відмова в поновленні договору оренди земельної ділянки приватної власності на підставі необхідності самостійної обробки землі сільськогосподарського призначення є правильною, так як в цьому випадку не порушується переважне право орендаря на поновлення договору перед третіми особами. Власник має право розпоряджатися, володіти та користуватися земельною ділянкою приватної власності для задоволення власних потреб. Проте в більшості випадків такий орендодавець в подальшому укладає договір оренди або емфітевзису землі з іншим суб'єктом.

Остання судова практика підтверджує, що Верховний Суд істотно змінив підхід відносно захисту порушеного переважного права. При цьому в Постанові від 5 вересня 2019 р. у справі № 615/595/18 він вказує, що направлення орендодавцем орендарю заперечення проти поновлення договору оренди землі на новий строк свідчить про відсутність волевиявлення орендодавця щодо поновлення договору оренди землі, у зв'язку з чим орендар втратив переважне право на укладання договору оренди землі на новий строк. Наявність заперечень зі сторони орендодавця щодо поновлення договору з попереднім орендарем дають підставу для висновку, що переважне право орендаря, яке підлягає захисту відповідно до статті 3 ЦПК України, не порушено [3].

На нашу думку, відмова орендодавця від поновлення договору та не укладення додаткової угоди в місячний строк не є підставою для припинення переважного права орендаря на поновлення договору,

яка передбачена чинним законодавством України. Крім того, ст. 33 Закону України «Про оренду землі» передбачає, що відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди можуть бути оскаржені в суді. Отже нормами чинного законодавства прямо встановлена обов'язковість укладення додаткової угоди до договору оренди землі для оформлення факту поновлення договору (ст. 33 Закону України «Про оренду землі») та передбачена можливість укладення правочинів про зміну договору за рішенням суду (ст. ст. 187, 188 Господарського кодексу України, Постанова Верховного Суду України від 25.09.2012 р. у справі № 19/074-11) [4].

Закон України «Про оренду землі» (ст. 33) передбачає, що орендодавець зобов'язаний: 1) у місячний термін розглянути надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди; 2) перевіряти його на відповідність вимогам закону; 3) узгодити з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, прийняти рішення про поновлення договору оренди землі; 4) укласти 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.

Перший обов'язок орендодавця полягає в необхідності розглянути надані документи у місячний строк. При цьому додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку (ч. 8 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»).

Правова позиція Верховного Суду відносно ч. 5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» (щодо обов'язку розглянути документи та надати відповідь) викладена у Постанові від 01.02.2018 року у справі №924/503/17. Верховний Суд у цій постанові вказав, що позивач у відповідності з умовами вказаної норми звернувся до відповідача щодо поновлення договору оренди, а останній протягом встановленого строку заперечень проти такого продовження не надав. Водночас відповідно до приписів ч. 1 ст. 14 Цивільного кодексу України цивільні обов'язки виконуються у межах, встановлених договором або актом цивільного законодавства.

Отже орендодавець не виконав встановленого частиною 5 статті 33 Закону України «Про оренду землі» обов'язку у місячний термін розглянути надісланий орендарем лист-повідомлення, тому його поведінку не можна визнати добросовісною, а судами встановлено, що орендар належно виконував свої обов'язки за умовами договору, своєчасно звернувся до орендодавця з листом-повідомленням про поновлення договору. За вказаних обставин позивач у даних правовідносинах діяв у відповідності з приписами частини 2 цього Закону, його поведінка була добросовісною і розумною, що відповідає встановленим пунктом 6 статті 3 Цивільного кодексу України загальними засадами цивільного законодавства [5].

Розглядаючи пропозиції орендаря щодо поновлення договору оренди, в орендодавця є три варіанта вирішення цього питання: а) погодитися з проектом додаткової угоди та укласти додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки; б) змінити істотні умови договору оренди та пропонувати укласти додаткову угоду на умовах орендодавця; в) відмовитися від поновлення договору шляхом укладання додаткової угоди (у разі, наприклад, пропущення строку на звернення про поновлення договору або ненадання відповідних документів або проекту додаткової угоди до листа-повідомлення, або вказати про необхідність самостійно обробляти земельну ділянку).

Закон України «Про оренду землі» чітко передбачає, що за наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю надсилається лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення. Тому орендодавець зобов'язаний надати обґрунтовану відповідь про підстави відмови в поновленні договору.

Даний висновок узгоджується із позицією, яка викладена у постанові Верховного Суду від 10 вересня 2018 року у справі № 920/739/17. Так, у відповідній постанові Верховний Суд вказав, 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 [6].

При цьому звертаємо увагу, що відповідно до частини 6 статті 13 Закону України «Про судоустрій та статус суддів» (зі змінами від 2 жовтня 2017 року) висновки щодо застосування норм права, викладені у постановках Верховного Суду, враховуються іншими судами при застосуванні таких норм права.

Тому невмотивована відмова від підписання додаткової угоди не може прирівнюватися до відсутності заперечень в розумінні ч.ч. 1–5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», а може вказувати на виникнення спору щодо внесення змін до договору оренди земельної ділянки щодо його поновлення.

Отже, відсутність волевиявлення орендодавця (немотивована безпідставна відмова) на поновлення договору з попереднім орендарем та укладання договору оренди з іншою особою не є підставою для припинення переважного права оренди, а навпаки – виступає достатньою підставою для звернення до суду з метою захисту права орендаря на поновлення договору оренди земельної ділянки.

ЛІТЕРАТУРА

1. Гордєєв В.І. Окремі проблеми поновлення договорів оренди земельних ділянок. *Актуальні проблеми екологічного, земельного та аграрного законодавства в сучасних умовах* : матеріали «круглого столу» присвяч. 90-річчю з дня народж. В. К. Попова (Харків, 1 берез.2019 р.). Харків: Право, 2019. С. 95–98.

2. Постанова Верховного Суду від 31.10.2018 у справі № 702/699/16-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77771042>.

3. Постанова Верховного Суду від 05.09.2019 у справі № 615/595/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84091936>.

4. Постанова Верховного Суду України від 25.09.2012 у справі № 19/074-11. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/V5120488>;

5. Постанова Верховного Суду від 01.02.2018 у справі № 924/503/17. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/C005708>;

6. Постанова Верховного Суду у складі палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду від 10.09.2018 у справі № 920/739/17. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/C007243>.

REFERENCES

1. Hordieiev, V.I. (2019). Okremi problemy ponovlennia dohovoriv orendy zemelnykh dilianok /*Aktualni problemy ekolohichnoho, zemelnoho ta ahrarnoho*

zakonodavstva v suchasnykh umovakh: materialy «kruhloho stolu» prysviach. 90-richchiu z dnia narodzh. V. K. Popova (Kharkiv, 1 berez.2019 r.) – Actual problems of environmental, land and agrarian legislation in modern conditions: round table materials. Kharkiv: Pravo, 95-98 [In Ukrainian].

2. Postanova Verkhovnoho Sudu vid 31.10.2018 u spravi № 702/699/16-ts. URL: [http // reyestr. court. gov.ua/ Review / 77771042](http://reyestr.court.gov.ua/Review/77771042) [In Ukrainian].

3. Postanova Verkhovnoho Sudu vid 05.09.2019 u spravi № 615/595/18. URL: [http // reyestr. court. gov.ua/ Review /84091936](http://reyestr.court.gov.ua/Review/84091936) [In Ukrainian].

4. Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 25.09.2012 u spravi № 19/074-11. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/VS120488> [In Ukrainian].

5. Postanova Verkhovnoho Sudu vid 01.02.2018 u spravi № 924/503/17. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/C005708> [In Ukrainian].

6. Postanova Verkhovnoho Sudu u skladi palaty dlia rozghliadu sprav shchodo zemelnykh vidnosyn ta prava vlasnosti Kasatsiinoho hospodarskoho sudu vid 10. 09. 2018 u spravi № 920/739/17. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/C007243> [In Ukrainian].