ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ ПРОЛОНГАЦІЇ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

ЯРОЦЬКИЙ Віталій Леонідович - доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри цивільного права № 2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ORCID: 0000-0002-4489-1816

ТУПИЦЬКА Євгенія Олександрівна - кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права № 2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ORCID: 0000-0002-7484-9723

УДК 347.453

DOI 10.32782/NP.2022.4.31

Стаття присвячена висвітленню теоретичних та практичних проблемних питань, пов'язаних з припиненням та поновленням договору оренди земельної ділянки. У статті розглядаються способи припинення даних договірних орендних правовідносин, випадки їх автоматичної пролонгації, а також особливості реалізації переважного перед іншими особами права орендаря на переукладання договору. Звертається увага на виокремлення двох способів поновлення договору оренди земельної ділянки та необхідності їхнього розмежування. На підставі аналізу норм чинного законодавства України та судової практики доводиться, що на сьогодні відомі дві окремі підстави продовження договірних відносин оренди землі. Мова йде про пролонгацію та реалізацію орендарем переважного права на укладення нового договору оренди землі, що відрізняються за своєю правовою природою та сукупністю юридичних фактів, настання яких є необхідним для подальшого існування досліджуваних орендних правовідносин.

У статті проаналізовано нові підходи до цивільно-правового регулювання досліджуваної сфери договірних відносин, запроваджені змінами, що відбулись в законодавстві України у зв'язку із запровадженням воєнного стану. За результатами проведеного наукового аналізу надані висновки стосовно подальшого удосконалення вітчизняного законодавства, що буде спрямоване на забезпечення ефективного захисту прав сторін договору оренди землі та формування єдиної судової практики вирішення відповідних спорів.

Ключові слова: майновий найм, оренда, договір оренди землі, припинення договору, пролонгація договору, переважні права наймача.

Постановка проблеми

Договір оренди землі, як ефективна форма правового супроводу використання даного об'єкта майнових відносин, відіграє важливу роль для розвитку економіки та цивільного обороту будь-якої країни. Основними напрямками правового регулювання виникнення, зміни та припинення орендних правовідносин, в умовах загальнонаціонального вектору наближення української правової системи до європейських стандартів, є створення умов стабільності землекористування, а також забезпечення максимального спри-

яння належному виконанню відповідних зобов'язань добросовісними контрагентами. Однією з важливих гарантій сталості володіння земельними ресурсами є переважне право орендаря перед іншими особами на переукладання або пролонгацію раніше укладеного договору оренди. На сьогодні, у зв'язку з реалізацією нашою державою проголошеного напрямку щодо скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель, відбуваються зміни чинного вітчизняного законодавства та встановлюються нові підходи щодо умов реалізації переважного права орендаря на укладення нового договору оренди землі та поновлення його дії. Водночас, введення в Україні з 2022 року правового режиму воєнного стану, що був впроваджений внаслідок повномасштабного вторгнення країни-агресора, також потягло за собою подальші зміни у правовому регулюванні орендних правовідносин. Існуюча правозастосовна практика свідчить про наявність певних проблем у тлумаченні великої кількості змінюваних правових норм та відсутності єдиного підходу до вирішення питань їхнього одноманітного застосування до конкретних відносин, що підлягають врегулюванню. Сукупність зазначених чинників зумовлює актуальність дослідження питаннь щодо способів припинення договору оренди земельної ділянки та порядку реалізації права орендаря на поновлення даних договірних відносин в умовах воєнного стану в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Загальнотеоретичні питання оренди землі висвітлювались у працях А.Г. Брунь, В.В. Вилегжаніна, Р.М. Гнідан, Т.О. Гордієнко, Н.В. Ільків, Н.В. Ільницької, М.В. Мороза, Е.С. Юрченко та інших провідних учених. Дослідженню особливостей пролонгації договорів оренди землі присвячували свої роботи Л. Зуєвич, Є. Морозова, А. Середа, Є. Чорний. Утім, незважаючи на достатню кількість доктринальних праць, присвячених висвітленню актуальних питань орендних правовідносин, аналіз сучасної судової практики, що склалась протягом існуючого режиму воєнного стану в Україні, свідчить про виникнення нових завдань для юридичної науки.

Метою цієї статті є дослідження специфіки припинення правовідносин оренди землі, особливостей механізму пролонгації відповідного договору та його переукладання на новий строк, а також вирішення спірного питання існування орендних правовідносин щодо земельної ділянки після закінчення строку дії договору в період воєнного стану в Україні.

Виклад основного матеріалу

Відповідно до положень чинного законодавства України, договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (ст. 13 Закону України «Про оренду землі» [1], ст. 792 ЦК України [2]).

Загальною підставою припинення будь-якого договору чи іншого правочину є його виконання. Водночас, аналіз норм чинного Цивільного кодексу України дає змогу стверджувати, що можливість припинення договору оренди визначена трьома напрямами правового регулювання цих відносин. Так, вона передбачена загальними положеннями про припинення зобов'язання (глава 50 ЦК України), про розірвання договорів (глава 53 ЦК України), та про припинення договору оренди (глава 58 ЦК України).

Поширеною у науковій правовій літературі є класифікація способів (підстав) припинення договору на об'єктивні та суб'єктивні, при цьому, останні у свою чергу, поділяються за суб'єктом волевиявлення на ті, що виникають з ініціативи наймача, наймодавця, або за згодою обох сторін [3, с. 10]. Якщо ж розглядати процесуальні особливості завершення договірних орендних правовідносин, то суб'єктивні способи їх припинення також можна поділити на судові та позасудові. Об'єктивними

підставами припинення договору вважаються такі, що не залежать від волі його сторін. До них, зокрема, відносяться неможливість виконання зобов'язання, поєднання боржника і кредитора в одній особі, смерть фізичної особи або ліквідація юридичної особи, що мала статус сторони договору.

Варто звернути увагу, що ст. 764 ЦК України закріплює можливість поновлення договору оренди. Так, якщо наймач продовжує володіти та/або користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором. Із вказаної правової норми випливає, що закінчення строку, на який був укладений договір, не завжди означає припинення договірних орендних правовідносин між сторонами. Відтак, у науковій правовій літературі висловлюється думка про непослідовність віднесення спливу строку оренди до підстав припинення даного договору [4, с. 103]. Робиться висновок, що останнє буде можливим тільки у випадку заперечень однієї із сторін проти продовження дії договору. Утім, варто відзначити спірність вказаної позиції. Буквальне тлумачення змісту частини 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» дає змогу стверджувати, що вказаний правочин не продовжує свою дію, а поновлюється, тобто переукладається на тих самих умовах і на той самий строк. Крім цього, закінчення строку дії договору не завжди означає припинення зобов'язання. Наприклад, у випадку спливу строку договору орендодавець зобов'язаний поновити його, якщо орендар належно виконував обов'язки за умовами договору [5, с. 72].

Водночас, розглядаючи питання пролонгації договорів оренди земельних ділянок, варто згадати ст. 777 ЦК України, якою встановлюється переважне право наймача на переукладання договору на новий строк. Відповідно до вказаної правової норми наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму у строк, встановлений договором, а якщо він не встановлений договором, - в розумний строк.

Аналізуючи положення чинного земельного законодавства України, можна зробити висновок, що воно також передбачає два способи продовження договірних орендних відносин, а саме: «поновлення договорів оренди землі» та «переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк». Перший регулюється статтями 32-2 Закону України «Про оренду землі» (в редакції від 26.09.2022 р.) та 126-1 Земельного кодексу України. Щодо «переважного права», то воно передбачене у ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Наявність двох унормованих способів продовження орендних правовідносин між тими ж сторонами породжує проблеми у вітчизняній правозастосовній практиці. Звернення до наукової літератури, на жаль, не дає відповіді на вказане проблемне питання, адже, етимологічне дослідження терміну «пролонгація» свідчить про його трактування, як певного продовження строку чинності документа (у досліджуваному випадку договору у цьому його значенні). Зазвичай вона відбувається автоматично, або шляхом укладення сторонами спеціальної додаткової угоди в порядку, передбаченому домовленістю між ними [6]. Відсутність чіткого розмежування зазначених процедур як з точки зору термінології, так і з точки зору їх практичної реалізації, породжують питання щодо особливостей їхнього застосування. Для чіткого розмежування вказаних процедур варто з'ясувати їх правову природу та специфіку.

Так, на думку Є. Морозова, оскільки законодавство містить два окремих способи поновлення договору оренди землі з ініціативи наймача, вони не можуть застосовуватись одночасно, оскільки мають

різну правову природу та механізм реалізації. На необхідності розмежування вказаних правових підстав оновлення орендних правовідносин акцентується увага і у вітчизняній судовій практиці. Зокрема, ухвалою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 22.03.2023 р. № 906/1314/21 [8] робиться висновок з посиланням на Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 р. № 340-IX, про істотні зміни в земельному законодавстві, що відбулись із прийняттям відповідного нормативного акту. Так, зазначається, що на сьогодні суттєво змінився підхід до розуміння пролонгації орендних правовідносин, а отже, відбулось розмежування понять «поновлення договору» та «переважного права орендаря на переукладання договору на новий строк». Зокрема, судом вказується, що попередня редакція ст. 33 Закону України «Про оренду землі» була цілком присвячена процедурам поновлення. Вона мала відповідну назву та передбачала переважне право добросовісного орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк. Це означало можливість поновлення договору оренди землі у порядку реалізації переважного права на його переукладення. Спеціальне правило частини 6 вказаної правової норми щодо пролонгації орендних відносин стосувалося випадків отримання орендодавцем від орендаря пропозиції щодо продовження оренди і його, так би мовити, мовчазної згоди на це, якщо протягом одного місяця після закінчення строку договору оренди землі він не надіслав орендареві заперечень щодо такого поновлення. За таких обставин договір вважався поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, а орендодавець втрачав можливість обумовлювати з орендарем нові істотні умови правочину. У подальшому, із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» у змісті Закону України «Про оренду землі» з'явилася норма 32-2, відповідно до якої поновлення договорів оренди землі стало відбуватися у порядку, передбаченому ст. 126-1 Земельного кодексу України, а ст. 33 була викладена у новій редакції, що унеможливлює на сьогодні її застосування до відносин поновлення договорів оренди землі. Враховуючи загальне правило дії актів цивільного законодавства у часі, вказані правила застосовуються до договірних правовідносин, що виникли або змінювалися вже після відповідних змін, тобто після набрання чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству». Водночас, такі особливості не стосуються ситуацій переукладання договорів оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря.

У зв'язку з викладеним варто проаналізувати умови застосування ст. 126-1 Земельного кодексу України та ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Отже, автоматична пролонгація договору оренди землі може відбуватись у таких випадках: 1) відповідний порядок пролонгації орендних відносин передбачений в договорі; 2) істотні умови договору та його строк не змінюються; 3) жодна зі сторін не подала заяви про виключення з державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору; 4) за місяць до спливу строку договору сторони не відмовились від його пролонгації. Що стосується переважного права орендаря на поновлення договору, передбаченого статтею 33 Закону України «Про оренду землі», то для його реалізації мають існувати такі обставини: 1) добросовісність орендаря у виконанні обов'язків за договором; 2) повідомлення орендарем в обумовлений термін орендодавця (або його спадкоємців, у встановленому законом порядку) про намір продовження орендних відносин, що має статися не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору; 3) надіслання орендарем орендодавцю разом з листом-повідомленням проекту додаткової угоди; 4) розгляд орендодавцем протягом місяця пропозиції орендаря стосовно пролонгації орендних відносин та відсутність заперечень з приводу цього; 5) переукладання договору оренди на

новий строк. Варто зазначити, що у цьому разі умови договору можуть бути змінені за згодою сторін, а якщо вони не досягли консенсусу щодо розміру орендної плати чи інших істотних умов, переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Непоодинокими є випадки недобросовісної поведінки сторін у відносинах оренди землі. Зокрема, орендодавці часто зволікають з укладенням додаткової угоди та ухиляються від отримання листа-повідомлення від орендаря. Аналіз позицій Верховного Суду дає змогу стверджувати, що у таких ситуаціях до відповідних орендних відносин можливо застосувати правову позицію, яка викладена в постанові від 26.05.2020 року у справі №908/299/18 [9]. Так, за висновками Верховного суду, у разі, якщо орендодавець відмовляється чи ухиляється від укладення додаткової угоди, належним способом захисту орендаря є визнання укладеною додаткової угоди із викладенням її змісту. Крім цього, варто погодитись із висловленими у цивілістичній літературі думками стосовно доречності запровадження додаткових електронних сервісів, що покликані забезпечити прозорість процедури переукладання договору оренди землі на новий строк та будуть зручними для всіх категорій осіб [10, с. 114].

Проголошення в Україні воєнного стану також потягло за собою законодавчі зміни у регулюванні договірних відносин оренди землі. Так, «Перехідні положення» Земельного кодексу України були доповнені пунктами 27 і 28, якими встановлюється, що під час дії воєнного стану земельні відносини 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. Звідси можна зробити висновок, що з метою спрощення оформлення правовідносин оренди, які сторони бажають продовжити, законодавець під час дії воєнного стану дозволив вважати їх поновленими на один рік без додаткового волевиявлення сторін. Водночас, варто звернути увагу на Постанову Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 29.03.2023 в справі № 563/376/22-ц, у якій вказується, що законом прямо визначено юридичний факт, з яким пов'язано поновлення дії договорів оренди саме без волевиявлення сторін. У зв'язку з цим висновки про те, що така автоматична пролонгація запроваджена законодавцем для спрощення оформлення договорів для сторін, які бажають продовжити ці правовідносини, не відповідають змісту наведених положень закону. Суд зазначає, що автоматична пролонгація договорів оренди земельних ділянок діяла до 19 листопада 2022 року, тобто до моменту, коли набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» № 2698.

Висновки

На підставі викладеного варто зробити висновок про відсутність в Україні на сьогоднішній день нормативного механізму автоматичної пролонгації договорів оренди земельних ділянок. А отже орендодавці та орендарі мають можливість припинити орендні правовідносини в порядку, що був передбачений чинним законодавством України до моменту оголошення воєнного стану, що передбачає два основні способи поновлення договору оренди земельної ділянки. Вказані способи безперечно забезпечують стабільність відносин землекористування та гарантують добросовісному орендарю можливість продовжити договірні орендні земельні відносини. Разом з тим вони передбачають обов'язковість вираження волі сторін договору на його пролонгацію, а відтак, в сучасних умовах не завжди можуть забезпечити всебічний захист суб'єктивних цивільних прав та з законних інтересів його сторін. У зв'язку з цим варто зазначити, що соціально-економічні та політичні зміни, які відбуваються-

ся протягом останніх років та спричинені військовою агресією відносно нашої Батьківщини з боку Російської Федерації, актуалізують впровадження нових нормативних підходів до правового регулювання досліджуваної сфери договірних орендних відносин.

Подальший розвиток наявних та впровадження нових цивільно-правових механізмів пролонгації (поновлення) договору оренди земельної ділянки та забезпечення суб'єктивного цивільного права добросовісного орендаря (звісно за згодою орендодавця) на його переукладання вимагає подальшого вдосконалення вітчизняного законодавства у зазначеній царині. Зокрема, варто висловити пропозицію нормативно закріпити та широко запровадити у вітчизняній практиці договірних відносин механізм автоматичної пролонгації договорів оренди земельних ділянок до моменту закінчення воєнного стану за умови відсутності заперечень з боку зацікавлених сторін протягом останнього місяця строку його дії. На сьогоднішній день цей механізм досить широко застосовується у вітчизняній практиці пролонгації строкових договорів, але стосовно досліджуваного договору нормативно не закріплений. Адже в сучасних умовах можна спрогнозувати непоодинокі випадки неможливості з боку однієї із сторін (зокрема, орендодавця) виявити свою волю (за умови її наявності) на пролонгацію договору, наприклад, у зв'язку з перебуванням на окупованій території, станом фактичної безвісної відсутності у зв'язку з воєнними діями, тощо. При цьому очевидно, що орендодавець у цих умовах не менше ніж орендар зацікавлений у продовженні договірних зв'язків з орендарем, оскільки земельна ділянка, в ідеалі, повинна бути дбайливо доглянутою і постійно використовуватись за призначенням, у іншому випадку, залишення її без нагляду на тривалий час може істотно погіршити її споживчі якості. Вказані обумовлені війною обставини не повинні негативно впливати на сталість землекористування як у земельній сфері взагалі, так і у відносинах раціонального використання земель сільськогосподарського призначення зокрема. Додаткові цивільно-правові механізми автоматичної пролонгації договірних відносин в сучасних умовах будуть лише сприяти забезпеченню ефективного захисту суб'єктивних цивільних прав та законних інтересів сторін договору оренди земельних ділянок та формуванню єдиної вітчизняної судової практики вирішення відповідних спорів.

Література

1. Про оренду землі : Закон України 06.10.1998 № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998 р. № 46, ст. 280 (із змінами).

2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами).

3. Міхно О. І. Припинення договору за цивільним законодавством України: автореферат дис. на здобуття наук ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. К. : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва Академії правових наук України, 2007.– 26 с.

4. Труфанова Ю. Підстави припинення договору: теоретико-практичні особливості. *Актуальні проблеми правознавства*. Випуск 1 (17). 2019 р. С. 102-106.

5. Юрченко Е. С. Реалізація переважного права орендарів на пролонгацію договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 9. С. 71–75.

6. Юридична енциклопедія : [у 6 т.] / ред. кол.: Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) [та ін.]. К. : Українська енциклопедія ім. М. П. Бажана, 2003. Т. 5 : П — С. 736 с.

7. Морозов Є. Переважне права на поновлення договору оренди землі добросовісним орендарем. URL: https://blog.liga.net/user/emorozov/article/31501 (дата звернення: 10.03.2023).

8. Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 22.03.2023 р. у справі № 906/1314/21. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/38524132 (дата звернення: 03.04.2023).

9. Постанова Верховного Суду України від 26.05.2020 року у справі №908/299/18. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/89825064 (дата звернення: 03.04.2023).

10. Т.О. Гордієнко. Зміст та реалізація переважного права оренди землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 1 С. 112-115.

11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24 березня 2022 р. № 2145-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами).

12. Постанову Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 29.03.2023 в справі № 563/376/22-ц. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: https://reyestr.court.gov.ua/Review/110083750. (дата звернення: 03.04.2023).

SUMMARY

The article is devoted to the coverage of theoretical and practical issues related to the termination and renewal of the land lease agreement. The work examines ways of terminating these legal relationships, cases of their automatic extension, as well as features of the implementation of the tenant's right to renegotiate the contract, which prevails over other persons. Attention is drawn to distinguishing two ways of renewing the lease of land relations and the need to distinguish them. On the basis of the analysis of the norms of the current Ukrainian legislation and judicial practice, it is proved that today there are different procedures for extending the land lease agreement - the extension and realization by the lessee of the preferential right to conclude a new agreement, which differ in their legal nature and the set of legal facts that are necessary for them onset

The article analyzes new approaches to the legal regulation of the studied legal relations, introduced by the changes that took place in Ukrainian legislation in connection with the declaration of martial law. Based on the results of the analysis, conclusions are provided regarding the further improvement of domestic legislation, which will be aimed at ensuring the effective protection of the rights of the parties to the land lease agreement and the formation of a unified judicial practice for the resolution of relevant disputes.

Key words: hiring, lease, land lease agreement, termination of the agreement, extension of the agreement, preferential rights of the lessee.