СЕРІЯ «Державно-правове регулювання земельних відносин»

УДК 332.334

[https://doi.org/10.52058/2708-7530-2021-9\(15\)-384-396](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2021-9(15)-384-396)

Головін Роман Григорович кандидат наук з державного управління, викладач, Черкаський Національний університет імені Богдана Хмельницького, бульвар Шевченка, 81, Черкаси, 18000, тел.: (067) 657-19-75, e-mail: 312920@ukr.net, <https://orcid.org/0000-0002-3217-8984>

**ЗАСТОСУВАННЯ ПРАВОВИХ НОРМ
ЩОДО ОБЧИСЛЕННЯ ДАТИ ЗАКІНЧЕННЯ
СТРОКУ ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

Анотація. У статті розглянуто проблему орендних земельних відносин, яка полягає в різному баченні чи бажанні сторонами договору обчислювати дату закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки.

Встановлено, що власник землі обчислює строк початку дії договору оренди земельної ділянки від дати підписання договору, тоді як орендар починає обліковувати строк від дати реєстрації договору, причому орендар користувався землею певний період, в тому числі й кілька років, до дати державної реєстрації договору оренди земельної ділянки. Таку позицію певними своїми рішеннями підтримує й Верховний Суд України й така позиція Верховного Суду України надала впевненості орендарям в неповерненні землі її власникам та штучним збільшенням фактичного строку оренди земельної ділянки, ніж це визначено договором. Ні позиція орендаря, ні позиція Верховного Суду України не задовольняє бачень і потреб власників землі, особливо тих, хто хоче припинити орендні відносини й перейти до самостійного господарювання.

У статті досліджено нормативно-правову основу обчислення дати закінчення строку дії договору оренди землі, проаналізовано законодавчі зміни, які мають значення при дослідженні проблеми цієї статті.

Встановлено, що законодавство, яке регулювало оренду землі сільськогосподарського призначення не вирізнялося досконалістю, суперечило загальним нормам права та логіці, з часом було вдосконалено. В результаті ми отримали ситуацію, коли до одних і тих же подій застосовується різне за якістю та суттю законодавство. Така ситуація, безумовно, потребує вирішення та надання чітких пропозицій щодо її вирішення.

Запропоновано шляхи вирішення проблеми обчислення дати закінчення строку договору оренди земельної ділянки, в тому числі запропоновано правову

позицію для застосування в судових справах, відповідно до якої обчислення дати закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки починається від дати, коли сторони підписали договір оренди землі.

Ключові слова: земельні відносини, оренда землі, строк дії договору оренди земельної ділянки; обчислення дати закінчення дії строку оренди.

Golovin Roman Grigorovich Candidate of Science in Public Administration, teacher, Cherkasy National University named after Bohdan Khmelnytsky, 18000, Cherkasy, Shevchenko Boulevard, 81, tel.: (067) 657-19-75, e-mail: 312920@ukr.net <https://orcid.org/0000-0002-3217-8984>

APPLICATION OF LEGAL NORMS ON THE CALCULATION OF THE END DATE TERM OF THE LAND LEASE AGREEMENT

Abstract. The problem of the lease relations, that consists in different vision or desire of agreement parties to calculate a maturity of action of contract of tenancy of lot land date, is considered in the article.

It is set that the proprietor of earth calculates the term of beginning of action of contract of tenancy of lot land from the date of signing of agreement, while a leaseholder begins to take into account a term from the date of registration of agreement, thus a leaseholder used earth certain period, including a few years, to state registration of contract of tenancy of lot land data. Supports such position the certain decisions and Supreme Court of Ukraine and such position of Supreme Court of Ukraine gave to the confidence to the leaseholders in a failure to return of earth to her proprietors and artificial increases of actual term of lease of lot land, than it is certain an agreement. Neither position of leaseholder nor position of Supreme Court of Ukraine dissatisfies visions and necessities of proprietors of earth, especially those, who wants to stop lease relations and pass to the independent management.

Normatively-legal basis of calculation of maturity of action of contract of tenancy of earth date is investigational in the article, legislative changes that matter at research of problem of the real article are analysed.

It is set that a legislation that regulated the lease of earth of the agricultural setting not distinguished by perfection conflicted with the general norms of right and logic, it was improved in course of time. As a result we got a situation, when to the the same events anything is used in quality and by essence legislation. Such situation, undoubtedly, needs a decision and grant of clear suggestions in relation to her decision.

The ways of decision of problem of calculation of maturity of contract of tenancy of lot land date offer, including legal position offers for application in cases, in accordance with that the calculation of maturity of action of contract of tenancy of lot land date begins from the date when parties signed the contract of tenancy of earth.

Key words: the lease relations, lease of earth, term of action of contract of tenancy of lot land; calculation of expiration of action of term of lease date.

Постановка проблеми. Земельні відносини стали основою для появи та розвитку розвинутого людства. Правильні земельні відносини є основою успішності суспільно-економічного стану будь-якої країни. Неправильний вибір форми земельних відносин чи несвоєчасний перехід до прогресивніших земельних відносин ставав причиною суспільних напружень, війн та розпаду державних утворень.

Законодавство України, яке регулює земельні правовідносини не задовольняло й не задовольняє нормальне регулювання суспільно-економічного стану земельних відносин. Судове вирішення земельних спорів на незадовільній законодавчій базі породжує прийняття ненормальних рішень.

Ненормальні рішення – це коли рішення суду приймаються всупереч суспільно-економічним інтересам та суперечать здоровому глузду. Від таких рішень потерпають й можуть надалі потерпати мільйони власників землі.

Нормалізація законодавства, яке регулює земельні відносини, може починатися як з правильності визначення предмету позову та його обґрунтування, так в правильному застосуванні судами норм права.

Паралельним процесом в роботі з нормалізації земельних правовідносин мають стати законодавчі зміни, які будуть прийняті на підставі аналізу судових спорів, судової практики та суспільно-економічного інтересу.

Дата (термін) закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки – одна з головних проблем у вирішенні земельних спорів. Актуальність цієї проблеми та її посилення зростає. Причиною цьому в першу чергу є те, що власників землі все більше не задовольняють умови оренди й у власників землі виникає бажання або працювати на землі самостійно або віддати землю іншому орендареві. Для цього власнику землі необхідно повернути собі свою землю з існуючої оренди.

Але при бажанні повернути землю з оренди, власник землі дізнається від орендаря про те, що земельна ділянка має перебувати в оренді ще кілька років й пояснює це тим, що строк оренди обчислюється від дати державної реєстрації договору оренди.

У своєму баченні власник землі вважає, що якщо він віддав землю в оренду в певний термін на певний строк, то й забрати землю з оренди він має в термін, який обчислюється шляхом додавання до терміну укладання договору строку, на який було укладено договір. А термін укладання договору оренди земельної ділянки для власника землі – це термін підписання ним договору.

Для прикладу, власнику землі, який має «на руках» підписаний власноруч договір оренди земельної ділянки в 2011 році, який знає, що його земельна ділянка в користуванні у орендаря від моменту підписання ним договору, а то ще й раніше, не може збагнути, чому з причини того, що договір був зареєстрований на кілька років пізніше, до строку оренди додаються ці роки від запізненої реєстрації.

Інше бачення у орендарів, і це бачення підтримує, на жаль, Верховний Суд.

У розрізі ситуації, що все більше й більше власників землі хочуть припиняти орендні відносини, орендарі «хапаються за соломинку» у вигляді існуючої позиції Верховного Суду, щоб хоч якось продовжити строк отримання прибутку, й байдуже їм, що це незаконно, й байдуже, що це вже переростає в грабунок власників землі.

Як бачимо законодавча ненормальність та неправильне застосування судами правових норм є причиною серйозного конфлікту, де з однієї сторони мільйони власників землі, а з іншої навіть не орендарі, а держава й влада в державі. Держава проти своїх власників.

Проблема обчислення дати закінчення строку дії договору потребує негайного вирішення. Зростаюче бажання власників землі виходити з орендних відносин робить вирішення цієї проблеми надактуальною.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На сьогоднішній день проблема обчислення дати закінчення дії договору оренди земельної ділянки не перебуває у науковій дискусії.

Дискусія щодо зазначеної проблеми точилася в судовій площині і як результат ми отримали певні рішення Верховного Суду України, якими в своїй практиці керуються судді й адвокати. Зокрема мова йде про постанову ВСУ від 15.01.2020 (справа № 322/1178/17) [1], та постанову ВСУ від 10.12.2020 (справа № 396/1513/18) [2].

Зазначена проблема породила конфлікти між власниками землі-орендодавцями та орендарями й ці конфлікти не можна визнати дискусійними й вони не формалізуються у вигляді певних досліджень будь-якої зі сторін конфлікту та можуть переходити в площину судового вирішення.

В умовах земельної кризи, існуючих й майбутніх конфліктів між орендодавцями та орендарями, існує проблема та необхідність зміни регулювання земельних відносин через зміну судової практики та законодавства, для чого існує потреба в проведенні ґрунтовних досліджень щодо правильності застосування правових норм та надання пропозицій щодо обчислення дати закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки.

Формулювання цілей статті. Метою даного дослідження є аналіз ситуації, яка склалася в орендних земельних відносинах з точки зору застосування правових норм при обчисленні дати закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки та надання рекомендацій щодо правильності застосування правових норм при обчисленні дати закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки.

Виклад основного матеріалу. Закон має закріплювати загальні суспільні норми, забезпечувати баланс в суспільно-економічних відносинах між громадянами та іншими суб'єктами відносин, відповідати суспільній логіці та не створювати конфліктів між громадянами. Існуюча судова позиція щодо терміну укладання договору оренди землі та строку його дії не відповідає зазначеним принципам, чим завдає шкоди суспільству й тим, в інтересах кого вона так

нав'язливо вибудована.

Проблему цієї антисуспільної ситуації можна визначити в наступному:

- неправомірність визначення терміну дії договору з моменту його державної реєстрації й необхідності визначення терміну дії договору з моменту його укладання;
- необхідності застосування до всіх договорів оренди землі не залежно від дати їх укладання чинну редакцію статті 19 ЗУ «Про оренду землі» (введену в дію 17.06.2021 законом № 1259-IX від 19.02.2021), відповідно до якої «дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладання».

Правові позиції судів достатньо характеризуються постановою ВСУ від 15.01.2020 (справа № 322/1178/17) та постановою ВСУ від 10.12.2020 (справа № 396/1513/18).

Верховний Суд (Велика Палата Верховного Суду: судді-доповідача Ситнік О.М., суддів: Антонюк Н.О., Бакуліної С.В., Британчука В.В., Власова Ю.Л., Гудими Д.А., Єленіної Ж.М., Кібенко О.Р., Князева В.С., Лобойка Л.М., Лященко Н.П., Прокопенка О.Б., Пророка В.В., Рогач Л.І., Ткачука О.С., Уркевича В.Ю., Яновської О.Г.) постановою від 15.01.2020 (справа № 322/1178/17) встановив:

«Оскільки моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються (ч. 2 ст. 631 ЦК України), то моментом укладення договору оренди земельної ділянки на час дії зазначеної редакції ч. 3 ст. 640 ЦК України є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили у договорі інше, відповідно до ч. 3 ст. 631 ЦК України.

У цій справі сторони договору узгодили у п. 3 договору строк його дії – 10 років, у п. 9.4 передбачили обов'язок орендаря приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку, та у п. 14.1 визначили, що цей договір набирає чинності після підписання його сторонами та його державної реєстрації.

Отже, момент укладення договору, а відтак і початок перебігу строку його дії сторони визначили та пов'язали з моментом державної реєстрації договору. Інших строків чи термінів початку перебігу чи закінчення дії договору його текст не містить. З договору оренди вбачається, що він зареєстрований 30 червня 2011 р. Відповідач обґрунтовано вказував, що строк договору закінчиться 30 червня 2021 р.»

Верховний Суд (колегія суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду: Коротуна В.М. (суддя-доповідач), Бурлакова С.Ю., Червинської М.Є.) постановою від 10.12.2020 (справа № 396/1513/18) встановив, що «договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації - з моменту державної реєстрації».

Поточна позиція Верховного Суду має діаметрально протилежну позицію не тільки мільйонів власників землі, а й раніше прийнятим рішенням.

Так, раніше Верховний Суд постановою від 19.02.2014 (справа №6-162Ц13) встановив, що «... договір оренди землі вважається укладеним з моменту державної реєстрації і тому договір має містити істотні умови, передбачені статтею 15 Закону України «Про оренду землі» в редакції, яка діяла на дату реєстрації, є помилковим, оскільки реєстрація не може змінювати моменту укладення договорів».

Постановою від 15.01.2020 (справа № 322/1178/17) Верховний Суд встановив, що «Оскільки моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються (ч. 2 ст. 631 ЦК України), то моментом укладення договору оренди земельної ділянки на час дії зазначеної редакції ч. 3 ст. 640 ЦК України є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили у договорі інше, відповідно до ч. 3 ст. 631 ЦК України.

Виходячи з логіки встановленої Верховним Судом України, укладання договору та його державна реєстрація є різними подіями.

Суть позиції статті 20 ЗУ «Про оренду землі», що «договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації» необхідно розглядати з позиції дії Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», відповідно до якого «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». Тобто набрання чинності договором оренди землі в результаті проведення державної реєстрації – це лише офіційне визнання й підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно» й це не може бути порівняно з набранням чинності договором згідно частини 2 статті 631 ЦК України.

Чинність, як визнання правої сили відносно прав й обов'язків сторін, не є чимось сталим. Чинність набувається, змінюється, припиняється. Набуття, зміна й припинення чинності умов договору може не збігатися в часі як за терміном, так й за строком дії. Державна реєстрація речового права (права користування земельною ділянкою) є однією з багатьох умов договору, після реєстрації якої орендар набуває право користуватися земельною ділянкою.

Згідно частини 2 статті 631 ЦК України «договір набирає чинності з моменту його укладення».

Твердження про збіг в часі укладання й державної реєстрації є безпідставним, як і безпідставне посилення на частину 2 статті 631 ЦК України. Ця норма не містить нічого схожого на те, що встановив Верховний Суд.

Згідно частини 2 статті 631 ЦК України чинності з моменту укладання набирає будь-який договір.

В Українському законодавстві взагалі відсутня норма, яка визначає, що «моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються».

Згідно ч. 3 ст. 640 ЦК України в редакції закону до 01.01.2013р. «Договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації - з моменту державної реєстрації».

Усвідомлюючи неправомірність законодавчо встановлювати дії договору з моменту його державної реєстрації, Законом № 1878-VI від 11.02.2010 було внесено зміни, відповідно до яких частина 3 статті 640 ЦК України набула іншого змісту, а саме: «Договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення.»

Частина 3 статті 640 ЦК України до 01.01.2013р. суперечила статті 638 ЦК України та статті 20 ЗУ «Про оренду землі».

Згідно зі статтею 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Разом з дією до 01.01.2013р. положення статті 640 ЦК України про те, що договір оренди є укладеним з моменту державної реєстрації, до 01.01.2013р. діяла й стаття 20 Закону України «Про оренду землі», згідно з якою «укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації». Редакція частини 3 статті 640 прийнята 16.01.2003р., а редакція статті 20 ЗУ «Про оренду землі» прийнята 02.10.2003 року.

Тобто спеціальний Закон «Про оренду землі» статтею 20 визначає, що державній реєстрації підлягає виключно укладений договір, тобто до моменту державної реєстрації договір оренди землі має бути укладеним і є укладеним.

Неможливо об'єднувати чи ототожнювати нотаріальне посвідчення договору та державну реєстрацію, які є абсолютно різними за метою вчинення та механізмом вчинення, а головне - є різними подіями, які не збігаються в часі та мають різні місця реєстрації.

Укладання договору та нотаріальне посвідчення договору збігаються в часі та місці вчинення й не можуть, як події, бути вчинені окремо одна від одної з причини особливості реалізації самого механізму нотаріального посвідчення. Тому договір є укладеним не від того, що він нотаріально посвідчений, а від того, що сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Згідно зі статтею 209 ЦК України «нотаріальне посвідчення правочину здійснюється нотаріусом або іншою посадовою особою, яка відповідно до закону має право на вчинення такої нотаріальної дії, шляхом вчинення на документі, в якому викладено текст правочину, посвідчувального напису».

Вчинення посвідчувального напису є підтвердженням того, що особа, яка вчинила його, забезпечила додержання загальних вимог, додержання яких є необхідним для чинності правочину згідно статті 203 ЦК України, в тому числі:

- здійснити перевірку необхідного обсягу цивільної дієздатності сторін правочину;
- встановити, що волевиявлення учасників правочину є вільними й

відповідають їх внутрішній волі;

- забезпечити, щоб зміст правочину не суперечив актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам.

Згідно зі статтею 1 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в редакції до 01.01.2013р. (пункт 1 стаття 2) та редакції після 01.01.2013р. (частина 1 пункту 1 стаття 2) дають абсолютно однакові визначення державної реєстрації, а саме: «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання й підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».

Державна реєстрація договору – це реєстрація речового права, права користування земельною ділянкою, яке є одним з кількох прав та обов'язків, відносно якого за договором відбувається його встановлення, зміна чи припинення. Набуття чинності після такої реєстрації – це набуття юридичної сили права користуватися земельною ділянкою, а не набрання чинності договору, який згідно статті 631 ЦК України набрав чинності з моменту укладання. Зміст державної реєстрації договору оренди земельної ділянки не може виходити за межі визначені як реєстрація речового права.

Тобто державна реєстрація - це визнання і підтвердження фактів набуття, зміни або припинення речових прав.

Згідно зі статтею 626 ЦК України договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Державна реєстрація договору, по-перше, тільки визнає й підтверджує факт вже встановлених, змінених або припинених цивільних прав та обов'язків, а по-друге, державна реєстрація стосується визнання й підтвердження фактів набуття, зміни або припинення виключно речових прав, які є предметом договору, але не є єдиними правами та обов'язками за договором. Саме за договором оренди земельної ділянки орендар, як сторона договору, набуває права провести державну реєстрацію речового права – права користуватися земельною ділянкою згідно укладеного договору оренди землі.

Реалізація орендарем права реєстрації договору оренди можлива виключно при укладеному (діючому) договорі оренди. Та й підлягати державній реєстрації може тільки укладений договір – «ніщо» не може підлягати державній реєстрації.

Це знову ж є підставою стверджувати, що визначення статтею 640 ЦК України (в діючій редакції до 01.01.2013р.) щодо того, що договір є укладеним з моменту його державної реєстрації не може бути нормою права й не може застосовуватися для вирішення спорів у тому числі.

Згідно статті 14 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі укладається у письмовій формі.

Отже, договір оренди землі є укладеним відповідно до статті 638 ЦК України, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору та його підписання.

Згідно зі статтею 631 ЦК України строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права й виконати свої обов'язки відповідно до договору.

Строк дії договору оренди землі обчислюється від моменту його укладання в письмовій формі (від моменту підписання сторонами). Саме з моменту укладання договору у сторін діє домовленість про встановлення, зміну або припинення їх цивільних прав та обов'язків й сторони можуть здійснювати свої права й виконувати свої обов'язки в межах строку, встановленого договором.

У договорах оренди визначається строк, на який укладається договір, а не строк чинності договору.

Діюче до 01.01.2013р. законодавство визначало:

- відповідно статті 18 Закону «Про оренду землі» договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації (Статтю 18, виключено на підставі Закону № 1878-VI від 11.02.2010);

- відповідно статті 20 Закону «Про оренду землі» укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації та право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації цього права відповідно до закону, що регулює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. (Статтю 20 виключено на підставі Закону № 1878-VI від 11.02.2010)

Діюче після 01.01.2013р. законодавство визначає, що:

- об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом. {Стаття 17 в редакції Закону № 191-VIII від 12.02.2015}.

- строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права. {Частина перша статті 19 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

Отже, в межах строку, визначеного укладеним договором оренди земельної ділянки, договір повинен бути зареєстрований і набрати чинності – повинна бути забезпечена повноцінна можливість реалізації всіх прав і можливостей, необхідних для господарської діяльності.

Затягування державної реєстрації договору оренди впливає виключно на правочинність діяльності орендаря. Орендар є найбільш зацікавленою в державній реєстрації особою.

Отримання орендарем орендної плати не залежить від набуття чинності договору оренди. Власник землі за договором оренди передав орендареві права щодо користування та володіння земельною ділянкою. Право користування земельною ділянкою й є предметом оплати, відлік якого починається з моменту

укладання. Договір є обов'язковим для виконання сторонами.

Після укладання договору оренди земельної ділянки орендар отримав можливість провести державну реєстрацію договору оренди земельної ділянки для набуття речового права на земельну ділянку, яке полягає в подальших можливостях орендаря визначати земельну ділянку предметом господарювання, предметом витрат та формування доходів: права законної підприємницької діяльності на отриманій в оренду земельній ділянці, права реалізовувати отриману в результаті господарської діяльності продукцію, права віднесення витрат понесених при господарювання на земельній ділянці до витрат з метою зменшення об'єкту оподаткування, зокрема й витрати у вигляді орендної плати.

Без проведення реєстрації речового права, орендар веде незаконну діяльність на земельній ділянці, й наслідком нереєстрації речового права для орендаря може бути перерахунок до збільшення бази оподаткування, в тому числі за рахунок позбавлення неправомірного отримання права перебування на пільговій спрощенні системі оподаткування.

Згідно ЗУ № 340-ІХ від 05.12.2019 вніс зміни до статті 19 ЗУ «Про оренду землі»:

- до 16.01.2020р. частина перша статті 9 ЗУ «Про оренду землі» мала наступне формулювання: «Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років».

- з 16.01.2020р. частина перша статті 9 ЗУ «Про оренду землі» мала наступне формулювання: «Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права».

Як бачимо, законодавець врегулював суперечку з приводу моменту укладання договору оренди землі, визначивши, що дата закінчення строку дії договору обчислюється від дати укладання договору оренди.

Таке бачення законотворцем дати закінчення строку дії договору абсолютно збігається з наведеним вище аналізом як діючого до 01.01.2013р законодавства, так і з законодавством, діючим з 01.01.2013р. до 16.01.2020р.

Законодавче врегулювання Законом № 340-ІХ від 05.12.2019 порядку визначення дати закінчення строку оренди не є нормою, не є тією зміною, до якої можна було б застосувати принцип права, відповідно до якого закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі. Порядок визначення дати закінчення дії договору повинен застосовуватися до всіх договорів оренди землі не залежно від терміну їх укладання.

Так, загальновизнаним принципом права є те, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі. Цей принцип закріплений у частині першій статті 58 Конституції України, за якою дію нормативно-правового акту в часі треба розуміти так, що вона починається з моменту набрання цим актом чинності й припиняється з втратою ним чинності.

Тобто до події, факту (події), застосовується той закон або інший нормативно-правовий акт, під час дії якого вони настали або мали місце.

Бачення, що зазначені нами за ЗУ № 340-IX від 05.12.2019р. зміни будуть діяти на договори оренди, укладені після набрання чинності зазначеного Закону, а саме з 16.01.2020р. – теж є неправильним. Уточнення, внесені Законом № 340-IX від 05.12.2019р. щодо порядку обчислення дати закінчення дії договору оренди діють на всі договори оренди, укладені як до прийняття згаданого закону, так і після, бо це уточнення не встановлює для сторін інші права чи обов'язки, ніж ті, які діяли при укладанні договорів, й укладені договори зберігають свою силу.

При застосуванні діючої норми статті 19 ЗУ «Про оренду землі» на договори укладені до початку дії зазначеної норми (до 01.01.2013р.) не відбувається зворотної дії закону на права й обов'язки сторін договору оренди землі.

Всім відомо, що орендар користувався землею, а власник землі отримував орендну плату з моменту підписання договору сторонами не залежно від того, чи була проведена державна реєстрація договору оренди землі, чи ні. При застосуванні діючих з 01.01.2013р. норм законодавства до договорів, укладених до 01.01.2013р., не відбувається встановлення, зміна або припинення цивільних прав у сторін.

Не може для договорів з однаковими умовами діяти різне законодавство.

Непорівнянну необхідність, зацікавленість та спроможність в державній реєстрації має орендар. Орендар має право проведення державної реєстрації й зволікання з державною реєстрацією є прямою відповідальністю орендаря й порушенням умов договору та має негативні господарські наслідки для нього. Тому зволікання орендарем з реєстрацією договору оренди або не реєстрація орендарем договору оренди не може бути визначена як встановлення, зміна або припинення цивільних прав в наслідок застосування нових норм законодавства або уточнень.

Отже, зміни, внесені до статті 19 ЗУ «Про оренду землі» законом № 340-IX від 05.12.2019р., не мають обмежень дії в часі й порядок обчислення дати закінчення строку дії визначається для всіх договорів оренди земельних ділянок незалежно від терміну їх укладання.

Висновки. При застосуванні правових норм щодо визначення дати закінчення дії договору оренди землі суди б мали застосовувати наступні праві позиції.

- згідно зі статтею 626 ЦК України договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків;

- згідно статті 14 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі укладається у письмовій формі;

- договір оренди землі є укладеним відповідно до статті 638 ЦК України, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору та його підписання;

- згідно зі статтею 631 ЦК України строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права й виконати свої обов'язки відповідно до договору;

- строк дії договору оренди землі обчислюється від моменту його укладання в письмовій формі (від моменту підписання сторонами). Саме з моменту укладання договору у сторін діє домовленість про встановлення, зміну або припинення їх цивільних прав та обов'язків й сторони можуть здійснювати свої права й виконувати свої обов'язки в межах строку, встановленого договором

- після досягнення згоди з усіх істотних умов договору оренди земельної ділянки будь-яка сторона за договором може здійснити державну реєстрацію речового права - права користування земельною ділянкою, яке отримує орендар згідно укладеного договору. Логічно, що орендар мотивований якомога швидше зареєструвати своє право користування земельною ділянкою;

- укладання договору й державна реєстрація договору є різними й послідовними подіями. Не можна реєструвати неукладений договір. Механізм державної реєстрації договору не передбачає, на відміну від нотаріального посвідчення договору, збігу в часі та місці укладання договору та його державної реєстрації.

- на підставі укладеного договору оренди земельної ділянки відбувається встановлення цивільного права через реєстрацію речового права на нерухоме майно, земельну ділянку, а саме права користування земельною ділянкою.

- державна реєстрація договору оренди земельної ділянки стає можливою у результаті домовленості сторін спрямованої на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, яка є нічим іншим як договором;

- державна реєстрація договору оренди землі – це державна реєстрація речового права, права користування земельною ділянкою, яке є одним з кількох прав та обов'язків, відносно якого за договором відбувається його встановлення, зміна чи припинення. Договір набуває чинності (додаткового права, сили) в розрізі права користування земельною ділянкою після державної реєстрації речового права;

- державна реєстрація речового права, як й будь-яке інше встановлення, зміна або припинення цивільних прав та обов'язків відбувається в межах строку визначеного договором, обчислення якого починається від строку укладання договору;

- дату закінчення строку дії договору необхідно обчислювати від терміну (дати) укладання договору оренди земельної ділянки;

- зміни, внесені до статті 19 ЗУ «Про оренду землі» законом № 340-IX від 05.12.2019р., відповідно до яких «дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення», є підтвердженням логіки й обґрунтованості законності обліку дати закінчення договору оренди земельної ділянки від його терміну укладання;

- зміни, внесені до статті 19 ЗУ «Про оренду землі» законом № 340-IX від 05.12.2019р., відповідно до яких «дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення», не мають обмежень дії в часі й порядок обчислення дати закінчення строку дії визначається для всіх договорів оренди земельних ділянок незалежно від терміну їх укладання.

Для припинення прийняття судами ненормальних рішень щодо дати закінчення строку дії договору оренди землі, Верховний Суд України зважаючи на багатомільйонне порушення прав власників землі повинен розглянути питання щодо загального застосування норми, відповідно до якої дата закінчення дії строку договору оренди землі має обчислюватися від дати його укладання (підписання сторонами).

Верховна Рада, як законодавчий орган повинна розглянути проблему застосування норм права щодо обчислення дати закінчення дії договору оренди землі й внести зміни до законодавства з метою однозначного застосування норми, відповідно до якої дата закінчення дії строку договору оренди землі обчислюється від дати його укладання (підписання сторонами) незалежно від дати укладання договору.

Напрями подальших розвідок. Аналіз ситуації, яка склалася в відносинах оренди землі сільськогосподарського призначення, потребує додаткового аналізу на предмет удосконалення цих відносин в інтересах власників землі або ж аналізу земельних відносин та пропозицій щодо самостійного господарювання власниками землі в якості альтернативного та найприбуткового джерела отримання доходів від реалізації власниками землі своїх прав на землю.

Література:

1. Єдиний державний реєстр Судових рішень (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/87857824>).
2. Єдиний державний реєстр Судових рішень (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/93505462>).

References:

1. Єдиний державний реєстр Судових рішень' (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/87857824>).
2. Єдиний державний реєстр Судових рішень' (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/93505462>).