



Верховний
Суд

Особливості розгляду та вирішення господарськими судами спорів, що виникають у сфері оренди землі

Віталій Зуєв

суддя Касаційного господарського Суду у складі Верховного Суду,
кандидат юридичних наук, доцент

ПРОГРАМА

підготовки для підтримання кваліфікації суддів місцевих господарських судів
(24 лютого 2023 року)

Поновлення договору оренди землі

Постанова КГС ВС від 21.09.2022 у справі № 926/2720/21 (1)

16 січня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», яким ст. 33 Закону України «Про оренду землі», що регламентувала порядок поновлення договорів оренди, було викладено в новій редакції.

Розділ IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» доповнено абзацами 3 і 4 такого змісту: «Договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству”, у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені ст. 33 цього Закону та ст. 126-1 Земельного кодексу України.

Правила, визначені ст. 126-1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству”, а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення».

Поновлення договору оренди землі має здійснюватися на умовах, визначених таким договором, за правилами, чинними на момент його укладення, а саме відповідно до положень ст. 33 Закону України «Про оренду землі» у редакції, чинній на час його укладення.

Постанова КГС ВС від 21.09.2022 у справі № 926/2720/21 (2)

Алгоритм вирішення спорів щодо застосування статті 33 Закону України "Про оренду землі" № 161-XIV (редакція, чинна до 16.07.2020) в контексті дій сторін договору є таким:

- якщо орендар у строки встановлені договором або, за відсутності інших строків встановлених договором, у строки встановлені законом не звернувся до орендодавця взагалі або звернувся з їх порушенням та/або не надав проект договору, то суди повинні відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання договору укладеним незалежно від подальших дій орендодавця, оскільки саме орендарем в цьому випадку не дотримано вимоги договору та закону;
- якщо орендар своєчасно, у строки встановлені законом або погоджені сторонами у договорі, звернувся до орендодавця щодо продовження дії договору та при цьому надав проект договору (незалежно від того чи цей проект містив змінені умови, чи передбачав поновлення договору на тих самих умовах та на той самий строк), а орендодавець у встановлений законом місячний термін розглянув надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, проаналізував його умови, у тому числі перевірів його на відповідність вимогам закону, однак не погодився з запропонованими умовами та заперечив щодо поновлення договору, то в цьому випадку він діє в рамках своїх повноважень, а отже суди повинні також відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання договору укладеним;
- якщо орендар своєчасно, у строки встановлені законом або погоджені сторонами у договорі, звернувся до орендодавця щодо продовження дії договору та при цьому надав проект договору (незалежно від того чи цей проект містив змінені умови, чи передбачав поновлення договору на тих самих умовах та на той самий строк), а орендодавець у встановлений законом місячний термін не заперечив проти поновлення договору оренди землі або відмовив з порушенням місячного терміну, однак при цьому протягом одного місяця після закінчення строку договору надіслав лист-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі, то суди повинні також відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання договору укладеним, оскільки таке право орендодавця прямо передбачено частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі";
- якщо орендар своєчасно, у строки встановлені законом або погоджені сторонами у договорі, звернувся до орендодавця щодо продовження дії договору після його закінчення, надав проект договору (незалежно від того чи цей проект містив змінені умови, чи передбачав поновлення договору на тих самих умовах та на той самий строк), а орендодавець у встановлений законом місячний термін не заперечив проти поновлення договору оренди землі, при цьому орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, а орендодавець протягом одного місяця після закінчення строку договору не надіслав лист-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі, то суди повинні задовольнити позовні вимоги про визнання договору укладеним на той же самий строк та на тих же самих умовах.

Постанова КГС ВС від 21.09.2022 у справі № 926/2720/21 (3)

Якщо орендодавець відмовляється укласти чи ухиляється від укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов'язковість якої визначена у частині восьмій статті 33 "Про оренду землі" № 161-XIV, то належним способом захисту порушеного права є визнання укладеною такої угоди з викладенням її змісту у резолютивній частині судового рішення.

У випадку якщо орендодавець, заперечуючи проти позову про визнання укладеним договором по частині шостій статті 33 Закону України "Про оренду землі" № 161-XIV, посилається на неналежне виконання орендарем своїх обов'язків, то саме на нього покладається доведення таких обставин, а вони підлягають встановленню судами, та, за умови їх підтвердження це є підставою для відмови у задоволенні позову.

У цій справі, в такий спосіб, оскільки цивільні відносини засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників, принципи свободи договору, судового захисту цивільного права та інтересу, справедливості, добросовісності та розумності належать до фундаментальних засад цивільного законодавства, а сторони у договорі оренди землі є однаково зобов'язаними виконувати як умови законодавства, так і цього договору, то визнання договору укладеним внаслідок того, що, не зважаючи на дотримання орендарем вимог закону та договору, орендодавець фактично маючи можливість двічі відмовитись від продовження орендних правовідносин (перший раз у місячний термін з моменту звернення орендаря, а другий протягом місяця після закінчення строку договору оренди) не здійснив жодних юридично значущих дій спрямованих на припинення відносин, то задоволення позову про визнання договору укладеним на той же самий строк та на тих же самих умовах є способом забезпечення прав більш вразливої (слабкої) сторони у правовідносинах, гарантією стабільності цивільних та господарських правовідносин між їх учасниками.

Постанова ВП ВС від 31.08.2021 у справі № 903/1030/19

Для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі» № 161-XIV (редакція, чинна до 16.07.2020), необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує його обов'язки за цим договором; він повідомив орендодавця в установлені законом строки про намір поновити договірні відносини на новий строк; до листа-повідомлення додав проект додаткової угоди про поновлення договору оренди землі; продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою; орендодавець упродовж місяця після закінчення строку договору оренди землі письмово не повідомив орендаря про заперечення у поновленні цього договору.

Покладення на орендаря обов'язку з надсилання листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі з проектом відповідної додаткової угоди до спливу строку цього договору є вигідним для обох сторін і не є надмірно обтяжливим для будь-кого із них. Якщо орендар розраховував на відсутність потенційних орендарів (про яких орендодавець не зобов'язаний повідомляти) та завчасно не надіслав орендодавцеві лист-повідомлення про поновлення договору оренди землі, а просто продовжив користуватися земельною ділянкою після спливу строку цього договору, **він втрачає право оренди** та ризикує отримати відмову орендодавця в укладенні нового договору оренди землі.

Ухвала КГС ВС від 14.12.2022 про передачу справи №904/8884/21 на розгляд ВП ВС

Підстава передачі:

- [відступ](#) від висновку стосовно можливості визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки за позовом, поданим у будь-який строк після закінчення договору оренди землі, який викладено у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 04.10.2021 у справі №591/2104/20

[Колегія суддів наголосила](#) на необхідності надання висновку щодо того, коли закінчується строк, протягом якого орендар може звернутися з позовом про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору у випадку, якщо орендодавець не відповів на його клопотання про поновлення такого договору.

[Також потребує формування висновку питання](#), чи має право орендар поза межами місячного строку, передбаченого у частині восьмій статті 33 Закону України "Про оренду землі", і до закінчення наступного строку, на який договір оренди може бути продовжений, на укладення додаткової угоди до договору оренди на той же строк, що був передбачений у договорі. А у разі, якщо особа не звернулася до суду з відповідним позовом протягом цього місячного строку, чи вправі рада розпорядитися земельними ділянками та чи будуть правомірними дії ради щодо розпорядження цими земельними ділянками.

[Якщо ВП ВС дійде висновку про те](#), що після закінчення передбаченого у частині восьмій статті 33 Закону України «Про оренду землі» місячного строку і до закінчення строку, визначеного у договорі, на який у такої особи виникає право на продовження орендних правовідносин, потребує формування висновку питання про те, на якій правовій підставі здійснювалося користування земельною ділянкою поза передбаченим у частині восьмій статті 33 Закону України «Про оренду землі» місячним строком.

[Розгляд справи призначено на 01.03.2023](#)

Укладення договору оренди землі

Постанова ВП ВС від 15.01.2020 у справі № 322/1178/17

Велика Палата Верховного Суду підтримала правовий висновок Верховного Суду України щодо моменту набрання чинності договором оренди земельної ділянки, *зазначивши*, що для визначення початку перебігу та закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, який містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обтяження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна, з якими закон пов'язує набрання чинності договору, а саме можливість реалізації сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків.

Велика Палата Верховного Суду зазначила, що обов'язок забезпечити державну реєстрацію договору оренди покладено на орендаря. У разі порушення такого обов'язку суд відповідно до викладеної в позові вимоги може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону.

Проведення після 01 січня 2013 року державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі не може підмінити державну реєстрацію самого договору (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі), а тому не може впливати на момент набрання чинності договором оренди землі, укладеним до 01 січня 2013 року. Оскільки відповідач не здійснив державну реєстрацію договору оренди землі, договір між позивачем та відповідачем чинності не набрав.

Постанова ВП ВС від 01.04.2020 у справі № 610/1030/18-ц

Велика Палата Верховного Суду конкретизувала власний правовий висновок щодо права орендаря за первинним договором оренди земельної ділянки на захист свого права, визначивши, що якщо під час дії першого договору оренди земельної ділянки був укладений другий з іншим орендарем і право останнього зареєстроване, то суд може захистити право первинного орендаря тоді, коли на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати його право оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Проте таку можливість первинний орендар матиме, коли на момент набрання судовим рішенням про задоволення відповідного позову законної сили цей орендар матиме чинне право оренди, зокрема якщо не спливе строк оренди чи буде поновленим первинний договір оренди.

Зміна умов договору оренди землі

Постанова ВП ВС від 16.02.2021 у справі № 921/530/18

Зміна договору оренди землі допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. При цьому якщо договір змінений судом, то зобов'язання змінюється з моменту набрання відповідним рішенням суду законної сили.

Якщо права та обов'язки сторін змінюються внаслідок внесення змін до договору судовим рішенням, то відповідне зобов'язання змінюється з моменту набрання таким рішенням законної сили.

Постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 635/4233/19

Підставою для перегляду розміру (ставки) орендної плати має бути саме законодавча зміна граничного (мінімального чи максимального) розміру такої плати або зміна розміру земельного податку, а не рішення органів місцевого самоврядування.

Рішення органів місцевого самоврядування можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі, якщо сторони договору оренди безпосередньо в самому договорі передбачили таку підставу для зміни розміру орендної плати, що узгоджується з принципом свободи договору.

З урахуванням того, що нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати, а її зміна є безумовною підставою для перегляду розміру орендної плати незалежно від домовленості сторін договору оренди земель комунальної власності про можливість такої зміни, суд може самостійно визначити розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки з кадастровим номером, оскільки для визначення розміру нормативної грошової оцінки немає необхідності встановлювати факти, досліджувати докази та надавати їм правову оцінку

Постанова КГС ВС від 16.04.2018 у справі № 910/7905/17

Зміна розміру орендної плати (у відсотках від нормативно-грошової оцінки), оформлена додатками до рішень міської ради про бюджет міста на певний рік, не може вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі в частині розміру орендної плати, оскільки цими рішеннями законодавчо не встановлюються граничні (мінімальний та максимальний) розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності.

Водночас, такі рішення міської ради можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі, якщо сторони договору оренди визначили безпосередньо в самому договорі таку підставу для перегляду розміру орендної плати, що узгоджується з принципом свободи договору, встановленим статтями 3, 6, 627 Цивільного кодексу України

Постанова КГС ВС від 02.03.2021 у справі № 923/267/20

Законодавча зміна граничного розміру орендної плати є підставою для перегляду встановленого умовами договору розміру орендної плати.

Суди при розгляді спорів про зміну договору оренди землі мають зважати на розрахунок розміру орендної плати за орендовану ділянку й рішення відповідного органу щодо встановлення належного розміру орендної плати, а також при внесенні змін до договору в частині, іншій ніж розмір орендної плати, обґрунтовувати правові підстави для цього та можливості такої зміни з урахуванням умов договору

Припинення договору оренди землі

Стаття 31 Закону України «Про оренду землі»

Припинення договору оренди землі

Договір оренди землі припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи-орендаря;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства/концесії);
- припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями".

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін.

На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Постанова КГС ВС від 25.01.2022 у справі № 916/855/21

З урахуванням системного аналізу статті 92 ЗК України та статті 31 Закону України “Про оренду землі” та зміни переліку осіб, які можуть набувати права постійного користування земельною ділянкою (заклади освіти незалежно від форми власності згідно з пунктом “г” частини 2 статті 92 зазначеного Кодексу), Верховний Суд дійшов висновку, що наведені норми слід застосовувати таким чином:

У випадку віднесення до переліку осіб, які відповідно до частини 2 статті 92 ЗК України набувають права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності, договір оренди земельної ділянки, укладений із такою особою, може бути достроково розірвано за згодою сторін або на вимогу однієї із сторін за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

За встановлення обставин наявності передбачених законом всіх необхідних умов для зміни чи розірвання договору на підставі статті 652 ЦК України, зміна законодавства свідчить про наявність підстав для застосування зазначеної норми права та зміни чи розірвання відповідного договору.

Аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду від 22.06.2022 у справі № 916/943/21

Постанова ВП ВС від 12.10.2021 у справі № 233/2021/19

Виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) та набуття права власності на неї ніяк не впливає на дійсність договору оренди земельної частки (паю) та не перешкоджає виконанню цього договору. Таке виділення не можна вважати обставиною, що є підставою для розірвання договору відповідно до статей 651 і 652 ЦК України, зокрема не можна розглядати як «істотну зміну обставин».

Виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) не зумовлене причинами, які заінтересована сторона (орендодавець) не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості й обачності (пункт 2 частини другої статті 652 ЦК України), а є прямим наслідком свідомих дій цієї сторони. Отже, припинення дії договору оренди земельної частки (паю) відбувається тільки після його переукладення на підставі державного акта на право власності на земельну ділянку або у судовому порядку з визначених законом підстав.

Вирішуючи спори щодо переукладення або розірвання договору оренди земельної частки (паю) суди мають урахувати, що зміна юридичного статусу земельної частки (паю) та зміна юридичного статусу власника сертифікату на право на земельну частку (пай) не мають наслідком автоматичне припинення раніше укладеного договору оренди земельної частки (паю), крім випадків, коли сторони передбачили це у договорі.

Постанова КГС ВС від 16.02.2022 у справі № 910/1582/21

Відповідно до частини 2 статті 19 Закону України "Про оренду землі" після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі.

Право забудовника, як добросовісного орендаря, на дострокове припинення дії договору оренди землі у зв'язку із завершенням будівництва та прийняттям об'єкта в експлуатацію на підставі окремої спеціальної норми, а саме частини 2 статті 19 Закону України "Про оренду землі", способом саме його розірвання, диспозитивно унормовано законом.

У даному випадку завершення будівництва має розглядатися в контексті припинення орендарем користування наданою йому для будівництва земельною ділянкою.

Сам факт завершення будівництва ще не свідчить про факт припинення користування орендарем наданою йому для будівництва земельною ділянкою, що є підставою для розірвання договору оренди землі на підставі закону та ці події, як правило, не співпадають в часі. Факт припинення користування земельною ділянкою може бути підтверджений, зокрема, доказами передачі права власності на новозбудований об'єкт нерухомості іншій особі, передачі новозбудованого багатоквартирного будинку на баланс ОСББ чи іншої експлуатуючої організації, оформлення права власності, оренди чи постійного користування на земельну ділянку в порядку, встановленому статтями 41, 42 ЗК України.

[Аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду від 31.05.2022 у справі № 910/2499/21](#)

Постанова ВП ВС від 27.11.2018 у справі № 912/1385/17

Систематична (два та більше випадки) несплата орендної плати, передбаченої договором, є підставою для розірвання договору оренди, а разове порушення умов договору оренди в цій частині не вважається систематичним і не може бути підставою для його розірвання.

При вирішенні судом питання щодо розірвання договору оренди землі за обставин систематичного невнесення орендної плати застосуванню також підлягають положення частини другої статті 651 ЦК України.

Позовні вимоги органу місцевого самоврядування про розірвання договору оренди земельної ділянки з підстав систематичного невнесення орендної плати не можуть доказуватися винятково порушеннями податкового законодавства та є необґрунтованими, якщо позивач отримав плату за оренду земельної ділянки, а отже відсутнє істотне порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору

Постанова ВП ВС від 08.09.2020 у справі № 920/418/19

Право особи на звернення до суду для внесення змін у договір (чи його розірвання) у передбаченому законом випадку відповідає визначеним статтею 16 ЦК України способам захисту і не може ставитися в залежність від поінформованості про позицію іншої сторони чи волевиявлення іншої сторони щодо внесення змін або розірвання такого договору.

Право сторони договору звернутися до суду з вимогою про розірвання договору за наявності відповідних умов, передбачених договором чи законом, не є тотожним праву на таке розірвання, а свідчить про наявність спору про розірвання договору, який підлягає вирішенню судом з урахуванням усіх істотних обставин.

Постанова ВП ВС від 01.09.2020 у справі № 233/3676/19

Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду щодо припинення договору оренди земельного паю після отримання державних актів на право приватної власності на землю, *визначивши*, що зміна статусу земельної ділянки чи її власника (зокрема, виділення земельної ділянки в натурі та набуття права власності на неї) не має наслідком автоматичного припинення договору та не може бути підставою для розірвання договору відповідно до статей 651, 652 ЦК України, крім випадків, коли це передбачено самим договором. Припинення дії договорів оренди земельних паїв має місце лише після їх переукладення відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку або в судовому порядку з визначених законом підстав

Постанова КГС ВС від 09.09.2020 у справі № 920/749/17

Положеннями Закону України «Про оренду землі» не передбачено такої підстави для припинення договору оренди землі, як повернення об'єкта оренди орендодавцю, у тому числі за актом приймання-передачі.

Орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону.

Формування земельних ділянок їх володільцем, зокрема внаслідок поділу та/або об'єднання, з присвоєнням їм кадастрових номерів, зміною інших характеристик не впливає на можливість захисту права власності чи інших майнових прав у визначений цивільним законодавством спосіб

Нормативна грошова оцінка землі

Постанова КГС ВС від 16.03.2020 у справі № 922/1658/19

Розмір орендної плати визначається в договорі, а її обчислення (для сплати) здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором.

Законодавчо не передбачено автоматичної зміни розміру орендної плати за договором оренди землі з урахуванням щорічної індексації нормативної грошової оцінки.

Хоча природа як індексації нормативної грошової оцінки, так й індексації орендної плати базується на індексі споживчих цін, обрахованих Державною службою статистики України, однак індексація нормативної грошової оцінки не є тотожною індексації орендної плати.

Водночас з урахуванням положень статті 21 Закону України «Про оренду землі» та принципу свободи договору сторони договору оренди землі можуть передбачити саме автоматичну щорічну індексацію нормативної грошової оцінки для визначення розміру орендної плати за договором оренди землі.

Проте в такому разі, зважаючи на природу індексації, одночасна подвійна індексація орендної плати та індексація нормативної грошової оцінки не повинні застосовуватися

Постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 905/1680/20

Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду щодо належних доказів на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки, визначивши, що для цілей сплати орендної плати чи повернення безпідставно збережених грошових коштів фактичним землекористувачем без оформлення орендного договору належними доказами на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки можуть бути: технічна документація на спірну земельну ділянку, виготовлена компетентним органом для оформлення договору оренди, довідка з Державного земельного кадастру, витяг з Державного земельного кадастру, а також висновок судової експертизи про встановлення нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, наданий відповідно до статей 98 - 103 ГПК України, які містять інформацію щодо предмета спору.

Ухвала КГС ВС від 02.11.2022 про передачу справи №912/2797/21 на розгляд ВП ВС

Підстава передачі:

- **відступ** від висновку стосовно того, що непроведення нормативної грошової оцінки у порядку, встановленому законодавством, є підставою для визнання договору оренди земельної ділянки недійсним, який викладено у постанові Верховного Суду України від 11.05.2016 у справі за № 6-824цс16

Колегія суддів вважає, що укладення договору оренди землі за відсутності нормативної грошової оцінки земельної ділянки не є підставою для визнання договору оренди недійсним, правомірним буде внесення змін до такого договору після здійснення нормативної грошової оцінки землі.

Крім того, сумнівною є економічна доцільність визнання договору недійсним, оскільки при визнанні договору недійсним держава в особі орендодавця не буде отримувати орендну плату, а відповідно зменшаться надходження до державного бюджету, тоді як при внесенні змін до договору буде дотримано баланс між поставленими цілями та використаними засобами та досягнуто справедливої рівноваги між інтересами суспільства та необхідністю дотримання фундаментальних прав орендаря, який мав "законне сподівання" на отримання можливості ефективно здійснити майнове право.

Розгляд справи відкладено на 15.03.2023



Верховний
Суд

Дякую за увагу!