



Верховний  
Суд

# СУДОВА ПРАКТИКА У СПОРАХ З ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Сімоненко Валентина Миколаївна  
Суддя Верховного Суду

# ВИНИКНЕННЯ ПРАВОВІДНОСИН

- Волевиявлення
- Істотні умови
- Передача земельної ділянки
- Реєстрація договору (права)

# ВОЛЕВІЯВЛЕННЯ

(Статті 221- 223, 225-227, 229-231 ЦК УКРАЇНИ)

- Воля учасників правочину полягає в їх обопільній, усвідомленій згоді спільно досягти певної законної мети( набути, змінити, припинити цивільні права та обов'язки) шляхом прийняття на себе обов'язків та визначення прав.
- Підставою для визнання недійним договору може бути встановлений судом дефект такого елемента правочину, як воля його учасника, відсутність волі на укладення правочину або невідповідність волі та волевиявлення у момент вчинення правочину.

(Постанови КЦС ВС від 6 березня 2019 року, справа 145/374/17, від 22 березня 2019 року, справа 394/559/17)

# Волевиявлення

Постанова Великої палати від 16 червня 2020 року № 145/2947/16, провадження 14-409 цс 19

- Коли сторона не виявила свою волю до вчинення правочину, до набуття обумовлених ним цивільних прав та обов'язків правочин є таким що не вчинений, права та обов'язки за таким правочином особою не набуті, а правовідносини не виникли.
- Підпис є невід'ємним елементом письмової форми договору, а наявність підписів має підтверджувати наміри та волевиявлення учасників правочину та забезпечувати їх ідентифікацію.
- Фіксація волевиявлення у документах ( одному або кількох)

# Укладений договір

( постанова ВП ВС 145/2047/16 від 16 червня 2020 року)

- Договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору
- Належної формою договору оренди землі – є письмова форма викладена у одному або кількох документах

# ІСТОТНІ УМОВИ

Стаття 15 Закону № 161-XIV

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- дата укладення та строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

# Істотні умови

( постанова ВП ВС 145/2047/16 від 16 червня 2020 року)

- Договір є укладеним якщо сторони у належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.
- Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови що визначені законом як істотні або є необхідними для договору даного виду, а також умови, що яких за заявою хоча б однієї сторони має бути досягнуто згоди.
- Відсутність у договорі однієї істотної умови є підставою для відмови у реєстрації договору.

# Укладений договір

- Якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору, дотримались письмової форми договору та підписали його, він вважається укладеним
- Зазначене правило стосується договорів , які повинні бути укладені у простій письмовій формі.
- Реалізація права оренди можлива лише після реєстрації такого права
- (постанова ВП ВС від 15 січня 2020 року № 322/1178/17)



# «Неукладеність» договору

( постанова ВП ВС 145/2047/16 від 16 червня 2020 року)

- Якщо сторони не досягли згоди хоча б з однієї істотної умови- договір є неукладеним, тобто таким, що не відбувся, а наведені умови договору не є такими що регулюють спірні правовідносини між цими сторонами.
- Правочин який не вчинено ( договір який не укладено) не може бути визнаний недійсним.
- Наслідки недійсності договору до такого договору не застосовуються.
- Ефективний спосіб захисту- вимога про повернення земельної ділянки ( негативний позов)

# Набрання договором чинності

( постанови ВП ВС № 150/928/14 від 30 травня 2018 року  
провадження 11-113 апп18, від 15 січня 2020 року № 322/1178/17)

- Відповідно до п. 2 частини першої статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» речові права на нерухоме майно підлягають обов'язковій реєстрації.
- Право оренди земельної ділянки виникає після укладання договору оренди та його державної реєстрації.
- Реалізація права оренди можлива лише після його реєстрації (реєстрації договору)

## №2

- Якщо моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються ( частина друга статті 631 ЦК України) то моментом укладання договору оренди земельної ділянки є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили інше, відповідно до частини третьої статті 631 ЦК України.
- ( постанова ВП ВС від 15 січня 2020 року № 322/1178/17)

## № 3

- Обов'язок забезпечити державну реєстрацію покладається на орендаря, а отже приступати до використання земельної ділянки орендар має право лише після державної реєстрації договору оренди (реєстрації права)
- Якщо сторони у договорі пов'язали момент укладення договору з моментом його реєстрації то й початок перебігу строку дії договору пов'язаний з моментом реєстрації договору.

# З якого часу починається строк договору?

- Строк дії спірного договору оренди починається після набрання чинності цим договором, а не з моменту його укладення.
- набрання договором чинності є моментом у часі, коли починають діяти права та обов'язки
- Сторони наділені значними правами щодо визначення строку договору та набуття ним чинності

# Поновлення договору оренди землі

(стаття 33 Закону України «Про оренду землі»)

- Переважне право на поновлення договору оренди земельної ділянки ( частини 1-5 статті 33)
- Право на продовження договору оренди земельної ділянки (частина 6 статті 33)

# Переважне право на поновлення договору оренди

- Для застосування частини першої статті 33 Закону № 161-XIV та визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди згідно з частинами другою-п'ятою цього Закону необхідно встановити такі юридичні факти:
- орендар належно виконує свої обов'язки за договором;
- орендар до закінчення строку дії договору повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк;
- до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди;
- орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень та своє рішення.

( постанова ВП ВС справа № 709/433/17 від 5 червня 2019 року, від 21 листопада 2018 року № 530/212/17)

## Поновлення договору у зв'язку з продовженням користуванням ( частина шоста статті 33 )

- для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою [статті 33 Закону № 161-XIV](#), необхідна наявність таких юридичних фактів:
- орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; до закінчення строку дії договору він повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк;
- до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди, продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою;
- орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди.

( постанови ВП ВС від 5 червня 2019 року № 709/433/17, від 10 квітня 2018 року у справі № 594/376/17-ц (провадження № 14-65цс18), постановах Верховного Суду України від 25 лютого 2015 року (провадження № 6-219цс14 та № 6-10цс15) та від 18 березня 2015 року (провадження № 6-3цс15 і № 6-4цс15).



# Якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди?

- У разі і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим **на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.**
- З цього випливає обов'язок орендодавця передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на новий строк. Відповідно до частини восьмої [статті 33 названого Закону](#) таке передання здійснюється шляхом укладення сторонами додаткової угоди до договору оренди землі. Зазначена додаткова угода відповідно до пункту 1 частини першої [статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](#) є підставою для державної реєстрації права оренди на новий строк у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.
- якщо орендодавець відмовляється чи ухиляється від укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов'язковість укладення якої передбачена частиною восьмою [статті 33 Закону України «Про оренду землі»](#), то належним способом захисту порушеного права є визнання укладеною додаткової угоди із викладенням її змісту.

( постанова ВП ВС від 26 травня 2020 року справа № 908/299/18)

# Подвійна реєстрація права ( договору)

- Добросовісна особа, яка придбаває нерухоме майно у власність або набуває інше речове право на нього, вправі покладатися на відомості про речові права інших осіб на нерухоме майно та їх обтяження (їх наявність або відсутність) з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (див. пункт 38 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23 жовтня 2019 року у справі № 922/3537/17).

# Подвійна реєстрація права ( договору)

- Якщо особа, якій належить право оренди земельної ділянки (первинний орендар) за законодавством, що було чинним до 1 січня 2013 року, після настання цієї дати не зареєструвала її право в у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то укладення наступного договору оренди того ж майна під час дії первинного договору оренди може порушити відповідне право первинного орендаря у разі, коли на підставі наступного договору оренди відповідна земельна ділянка передана у користування наступному орендареві, а право останнього - зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Така реєстрація унеможлиблює внесення запису до вказаного реєстру про право оренди тієї ж ділянки первинним орендарем.

(постанова ВП ВС від 23 жовтня 2019 року у справі № 922/3537/17).

# Що потрібно для продовження договору?

- для продовження договірних орендних відносин необхідно волевиявлення на це сторін договору, досягнення ними згоди на поновлення договору з застосуванням переважного права орендаря на продовження договору оренди, у тому числі на змінених умовах, ( частина перша - п'ята статті 33 Закону України «Про оренду землі»)
  - або пасивна згода сторін договору на продовження договору на тих самих умовах на той самий строк ( частина шоста статті 33 Закону України «Про оренду землі»)
- ( постанова КЦ ВС від 16 січня 2019 року , справа 312/337/17)

# Способи захисту права

- суд може захистити право первинного орендаря тоді, коли на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати його право оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проте, означену можливість первинний орендар матиме тільки тоді, 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. В іншому випадку в позові слід відмовити.

(постанова ВП ВС від 23 жовтня 2019 року у справі № 922/3537/17).

# Що відбувається при недосягненні згоди?

- Якщо судами встановлено, що орендодавець до спливу строку договору повідомив орендаря про відсутність наміру продовження договору оренди, додаткова угода, яка була направлена на адресу орендодавця після спливу строку дії договору, містить, у зв'язку зі зміною законодавства, інший строк дії договору (7 років) та інший розмір орендної плати, то частина шоста [статті 33 Закону України «Про оренду землі»](#) до цих правовідносин не може і не могла бути застосована, оскільки унеможлиблювалось продовження договору на той самий строк та на тих самих умовах.

( постанова КЦ ВС від 16 січня 2019 року справа № 312/337/17)



Верховний  
Суд

Дякую за увагу!