



Верховний  
Суд

Круглий стіл: «Ринок землі: судова практика та питання державної реєстрації»

Оренда землі. Практика Верховного Суду

Юрій Чумак

Суддя-спікер судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, кандидат юридичних наук

місто Київ, 19 листопада 2021 року



Верховний  
Суд

# Укладення договору оренди землі





Верховний  
Суд

- 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

Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 15.01.2020 у справі № 322/1178/17 можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87857824>





Верховний  
Суд

- 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 у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно

Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 01.04.2020 по справі № 610/1030/18-ц можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89252048>





Верховний  
Суд

# Перехід права оренди





Верховний  
Суд

- В силу імперативних вимог статті 125 ЗК України від однієї особи до іншої особи за правилами статті 120 цього Кодексу та частини 3 статті 7 Закону України "Про оренду землі" не може перейти право оренди земельної ділянки, яке у попереднього землекористувача ще не виникло станом на час відчуження ним будівель, розташованих на цій земельній ділянці, незалежно від дати укладення договору оренди земельної ділянки, оскільки виникненням права оренди є момент державної реєстрації цього речового права, а не дата укладення договору оренди

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 28.02.2020 у справі № 913/169/18  
можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87891187>





Верховний  
Суд

- Договір оренди земельної ділянки щодо попереднього її користувача (попереднього власника нерухомого майна) припиняється відповідним договором, на підставі якого новим власником набуто право власності на розташоване на цій земельній ділянці майно, отже договір оренди не підлягає розірванню

Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 25.02.2020 по справі № 922/510/19 можна ознайомитись за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87951291>





Верховний  
Суд

# Зміна умов договору оренди землі







Верховний  
Суд

- 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

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 16.04.2018 по справі № 910/7905/17 можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74002523>





Верховний  
Суд

- 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

Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 16.02.2021 по справі № 921/530/18 можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95849041>





Верховний  
Суд

# Припинення та розірвання договору оренди землі





Верховний  
Суд

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

Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 16.05.2018 по справі № 910/5394/15-г можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74537190>





Верховний  
Суд

- Чинним законодавством передбачається можливість розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку у разі, якщо це передбачено умовами такого договору.
- Сторони у договорі мають чітко визначити можливість розірвання договору в односторонньому порядку та механізм (процедуру) такого розірвання (шляхом підписання відповідної угоди, тощо). Таке визначення має бути чітким та недвозначним, закріплювати всі умови співпраці

Детальніше з текстом постанови КЦС ВС від 03.03.2021 у справі № 198/631/19 можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95502342>





Верховний  
Суд

- 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

Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 08.09.2020 по справі № 920/418/19  
можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92270717>





Верховний  
Суд

# Визнання договору оренди землі недійсним





Верховний  
Суд

- Відсутність витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки землі, яка є об'єктом оренди договору земельної ділянки, та непроведення нормативної грошової оцінки у порядку, встановленому законодавством, є підставою для визнання оспорюваного договору недійсним

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 27.04.2018 по справі № 923/1394/16 можна ознайомитись за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73730548>







Верховний  
Суд

- Правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не підлягає визнанню недійсним. У такому випадку власник земельної ділянки вправі захищати своє порушене право на користування земельною ділянкою, спростовуючи факт укладення ним договору оренди земельної ділянки, у мотивах негативного позову та виходячи з дійсного змісту правовідносин, які склалися у зв'язку із фактичним використанням земельної ділянки

Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 16.06.2020 по справі № 145/2047/16-ц можна ознайомитись за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90933484>





Верховний  
Суд

# Орендна плата за землю





Верховний  
Суд

- Зміна розміру орендної плати (у відсотках від нормативної грошової оцінки), оформлена додатками до рішень міськради про бюджет міста на певний рік, не може вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі у частині розміру орендної плати

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 16.04.2018 по справі № 910/7905/17  
можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74002523>





Верховний  
Суд

- У разі, якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 09.04.2019 у справі № 916/1118/18  
можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81207641>





Верховний  
Суд

- Власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) і постійні землекористувачі є платниками земельного податку, а орендарі земель державної та комунальної власності – орендної плати за такі земельні ділянки

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 27.04.2021 у справі № 922/2378/20  
можна ознайомитись за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96628660>





Верховний  
Суд

---

Дякую за увагу!