

НАУКОВИЙ ВИСНОВОК

щодо розірвання договору оренди землі

I.

Цей науковий висновок підготовлений на підставі частини 7 статті 303 Господарського процесуального кодексу України, ст. 47 Закону України «Про судоустрій та статус суддів», пунктів 1.2, 2.8, 3.2, 3.3 Положення про Науково-консультативну раду при Верховному Суді, за зверненням судді Великої Палати Верховного Суду І.В. Ткача від 19.05.2022 № 151/0/26-22 у справі № 922/3166/20, щодо викладених у зверненні питань:

1. Чи є позовна вимога про розірвання договору оренди земельної ділянки негативним позовом, на який не поширюється позовна давність?

2. Чи можна вважати, що порушення орендарем умов договору оренди земельної ділянки (здійснення самочинного будівництва, використання орендарем земельної ділянки не за цільовим призначенням) є триваючим правопорушенням, а тому початковий момент перебігу позовної давності зміщується з кожним днем порушення прав власника земельної ділянки?

3. Чи є вимога орендодавця про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом демонтажу споруд торговельного призначення, які розташовані на цій земельній ділянці, вимогою речового характеру (негативним позовом)? Чи можна розглядати будівництво орендарем споруд без отримання згоди орендодавця як порушення права власності орендодавця, не пов'язане з укладеним договором оренди земельної ділянки?

4. Зважаючи на те, що на момент звернення позивача до суду договір оренди земельної ділянки не був припинений, чи є вимога позивача про повернення земельної ділянки передчасною?

II.

Опис дослідження.

Вибір способу захисту права.

Що стосується способів захисту речових та зобов'язальних прав, то можна зробити такі загальні зауваги.

Речово-правові способи захисту речових прав застосовуються і спрямовані безпосередньо на захист речового права як абсолютного права і не пов'язані з будь-якими конкретними зобов'язаннями, їх метою є відновлення повноважень володіння, користування і розпорядження власника

(носія іншого речового права) належною йому річчю або усунення перешкоди або сумніву в здійсненні цих повноважень¹.

Не перелічуючи усіх речово-правових способів захисту, відзначимо, що одним з таких способів є негаторний позов – вимога власника про усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном (стаття 391 ЦК).

Таким чином, негаторний позов – це позов володіючого власника про захист права користування і/або розпорядження майном. Предметом позову є сама вимога позивача про усунення перешкод в користуванні чи розпорядженні майном.

Відзначаються такі суттєві ознаки негаторного позову:

- власник, який звертається за захистом, зберігає майно у своєму володінні;
- порушення носить реальний характер, тобто проявляється назовні;
- власник має право вимагати усунення порушення прав, якщо дії порушника є неправомірними;
- власник має підтвердження права власності;
- суттю вимог є порушення, що триває і має місце на момент звернення з позовом.

Способи захисту прав суб'єктів зобов'язальних відносин. Одним з елементів договірної зобов'язання як правовідношення є суб'єктивні права і обов'язки його сторін. Загальним суб'єктивним правом кредитора² є право вимагати від боржника вчинення певної дії або утримання від неї. Невиконання боржником на користь кредитора певної дії, яку він мав вчинити, або вчинення певної дії, від якої він мав утриматись, становитиме порушення суб'єктивного права вимоги, яке підлягає захисту.³

Основною ознакою права на захист цивільних прав у договірних зобов'язаннях, що найбільш повно окреслює його специфіку, є правова підстава виникнення права на захист цивільних прав у договірних зобов'язаннях як сукупність як мінімум двох протилежних за характером відповідності нормам закону юридичних фактів: а) правомірного – укладення цивільно-правового договору, що стало підставою для виникнення договірних зобов'язальних правовідносин; б) неправомірного – посягання на суб'єктивне цивільне право, що входить до змісту цих договірних

¹ Майданик Р. А. Речове право: підручник / Р. А. Майданик. К: Алерта, 2019. С. 881.

² Таке право може конкретизуватися залежно від виду договору, суті зобов'язання тощо.

³ Боднар Т. В. Деякі проблеми захисту цивільних прав у договірних зобов'язаннях / Т. В. Боднар // Університетські наукові записки. - 2007. - № 2. - С. 115.

зобов'язальних правовідносин. При цьому згадані юридичні факти настають не одночасно, а у відповідній послідовності, за якою укладення договору завжди передує порушенню породжуваних ним суб'єктивних прав.⁴

Стаття 611 ЦК визначає правові наслідки порушення зобов'язання: 1) припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору; 2) зміна умов зобов'язання; 3) сплата неустойки; 4) відшкодування збитків та моральної шкоди.

Сторона договору, яка вважає свої права порушеними, може вимагати, в тому числі в судовому порядку, застосування до порушника зазначених правових наслідків. Ці правові наслідки певною мірою відтворюють способи захисту права, перелічені у ст. 16 ЦК. Таким чином, можна стверджувати, що у ст. 611 ЦК міститься перелік способів захисту⁵ порушеного суб'єктивного права учасника зобов'язальних правовідносин.

Поряд із цим для майже кожного окремого виду договору нормами цивільного законодавства передбачено специфічні способи захисту й умови їх застосування. В статтях ЦК, що регулюють окремі види договірних зобов'язань, передбачають спеціальні способи захисту порушених цивільних прав сторін договору.⁶ Специфіка способу захисту може залежати також і від статусу сторони договору (кредитор або боржник). Наприклад, відповідно до ст. 678 ЦК покупець, якому переданий товар неналежної якості, має право, незалежно від можливості використання товару за призначенням, вимагати від продавця за своїм вибором: 1) пропорційного зменшення ціни; 2) безоплатного усунення недоліків товару в розумний строк; 3) відшкодування витрат на усунення недоліків товару.

Підсумовуючи наголосимо, що кредитор у договірному зобов'язанні має широкий спектр способів захисту (зобов'язально-правових способів) свого порушеного права, у кожного з яких є свої особливості. На відміну від цього, вибір способів захисту у відносинах власності (речово-правових способів) є доволі обмеженим, що обумовлюється значно меншою варіативністю порушень прав власності у порівнянні із порушеннями прав учасників зобов'язальних правовідносин.

Для визначення релевантного способу захисту порушеного договірного права (невиконаного договірного зобов'язання) важливо правильно визначати правову природу наслідків порушення договору, враховуючи їх неоднорідність та встановлення законодавством різних підстав застосування.

⁴ Мартинюк Ю.В. Правова природа права на захист суб'єктивних цивільних прав у договірних зобов'язаннях // Нове українське право. Вип. 4, 2021. С. 262.

⁵ Який не є вичерпним з огляду на те, що «...настають правові наслідки, встановлені договором або законом, **зокрема**»

⁶ Бервено С.М. Проблеми договірного права України: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. С. 193 с.

Крім того, кредитор у зобов'язанні, як правило, має можливість вибору способу захисту з двох (або декількох) альтернативних. Так, кредитор може вимагати відшкодування збитків замість вимоги примусити до передання речі (товару). Вибір одного з альтернативних способів захисту у зобов'язальних відносинах залежить від обставин конкретного правопорушення, і має оцінюватись з точки зору його ефективності та інтересу кредитора домогтися конкретного правового результату (припинення, зміна зобов'язання, заміна одного зобов'язання іншим, тощо). Що ж до речово-правових способів захисту в цьому аспекті, то їх застосування детерміновано характером правопорушення, порушення права власника. Так, захист прав неволодіючого власника здійснюється віндикацією, усунення перешкод в користуванні власністю – негаторним позовом, невизнання права власності – петиторним позовом.

Аналіз способів захисту цивільного права базується на тому, що право на захист є елементом самого цивільного права.⁷

З огляду на викладене, навряд чи можливо науково обґрунтувати застосування речово-правових способів захисту для захисту порушених прав учасників зобов'язальних відносин.

Але, навпаки, в окремих випадках захист права власності, інших речових прав може здійснюватися зобов'язально-правовими способами в силу неможливості віндикації майна чи застосування інших видів речово-правових позовів.⁸

Способи захисту прав власника земельної ділянки як орендодавця.

Згідно з частиною першою статті 2 Закону «Про оренду землі» відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі. Відповідно до легального визначення, що міститься в статті 1 Закону «Про оренду землі» оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною

⁷ Притика Ю.Д. Проблеми захисту цивільних прав та інтересів у третейському суді: Монографія. – К.: Видавничий Дім «Ин Юре», 2006. С. 24.

⁸ Так, власник не може віндикувати річ, коли він втратив володіння нею. Якщо речі в незаконного володільця вже не має, не можна вимагати її повернення, а в певних випадках річ взагалі не може бути витребувана у добросовісного набувача. У цих випадках власник може скористатись зобов'язально-правовими способами захисту права власності. До зобов'язально-правових способів захисту речових прав та інтересів відносяться позови, що застосовуються при порушенні прав власника при виконанні контрагентом своїх зобов'язань за договором або при заподіянні шкоди // Майданик Р.А. Речове право: підручник / Р.А. Майданик. - К: Алерта, 2019. С. 914.

ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Отже, і в Земельному кодексі, і в Законі «Про оренду землі», який є спеціальним законодавчим актом, який регулює відносини оренди землі, під орендою та правом оренди розуміються саме правомочності платного строкового володіння та користування земельною ділянкою, засновані на договорі між власником земельної ділянки (юридичною або фізичною особою) або сільською, селищною, міською радою, районною, обласною радою та Верховною Радою Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади (щодо земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, спільній власності територіальних громад, у державній власності відповідно) та орендарем.

Для захисту речових прав застосовуються загальні способи захисту (ст. 16 ЦК), спеціальні способи, що містяться у главі 29 «Захист права власності» книги першої ЦК, а також в інших законах, що регулюють окремі види суспільної діяльності чи сфери суспільних (в тому числі цивільних) відносин.

Одним з таких законодавчих актів є Земельний кодекс України, глава 23 якого встановлює гарантії прав на землю. Зокрема, в статті 152 ЗК міститься невичерпний перелік способів захисту прав на земельні ділянки.

Зокрема, відповідно до ч. 2 ст. 152 ЗК власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом, зокрема, відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав (пункт «б» ч. 2 ст. 152 ЗК).

Відповідно до ст. 80 ЗК суб'єктами права власності на землю є:

- а) громадяни та юридичні особи - на землі приватної власності;
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, - на землі комунальної власності;
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, - на землі державної власності.

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам, є комунальною власністю (ч. 1 ст. 83 ЗК).

Держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю (ч. 1 ст. 152 ЗК).

Отже, право власності на землю територіальних громад, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, захищається тими способами, які визначені в ст. 152 ЗК.

Наявність між сторонами договірних відносин оренди землі як така не позбавляє власника земельної ділянки (в особі органу місцевого самоврядування) можливості вимагати усунення *будь-яких порушень його прав*, а не лише зобов'язальних.

Оскільки в ст. 152 Земельного кодексу не конкретизовано переліку видів порушень прав власника земельної ділянки, в кожному конкретному випадку власник (позивач) має право на власний розсуд конкретизувати, *як саме* буде усунено те чи інше порушення.

Має значення саме економіко-правовий результат, який настає внаслідок застосування відповідного способу захисту. В контексті цього наукового висновку, вимога орендодавця про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою *шляхом демонтажу споруд торговельного призначення, які розташовані на цій земельній ділянці*, по-перше, відповідає змісту ст. 152 ЗК, по-друге, означає приведення орендарем земельної ділянки у стан, придатний для їх подальшого використання за цільовим призначенням⁹.

Позовна давність. Цивільно-правові строки є часовою формою розвитку цивільних правовідносин, формою існування і здійснення (виконання) суб'єктивних прав та обов'язків, що становлять зміст правовідносин¹⁰. Позовною давністю є строк, у межах якого особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу (ст. 256 ЦК).

У цивілістиці значення законодавчого унормування позовної давності пояснюється тим, що вона: а) забезпечує визначеність і сталість цивільних правовідносин; б) дисциплінує учасників цивільного обороту, стимулює їх активність у здійсненні їх прав і обов'язків; в) слугує зміцненню договірної дисципліни, прискоренню обіговості коштів, посиленню взаємного контролю за виконанням зобов'язань. Встановлюючи часові межі судового захисту порушеного цивільного права, позовна давність слугує правовій стабільності та усуненню правової невизначеності, яку можуть створювати задавнені

⁹ Слід звернути увагу на те, що суди першої та апеляційної інстанції встановили, що має місце самочинне будівництво на орендованій земельній ділянці торговельних споруд, що мало бути підставою для застосування норм ст. 376 ЦК. Поряд із цим, ст. 376 ЦК застосовується у разі здійснення самочинного будівництва житлового будинку, будівлі, споруди, іншого *нерухомого* майна. Водночас з матеріалів справи не вбачається, що торговельні споруди належать саме до *нерухомого* чи *рухомого* майна.

¹⁰ Луць В. В. Строки і терміни в цивільному праві: монографія/ В. В. Луць. К.: Юрінком Інтер, 2013. С. 18.

(застарілі) правові вимоги¹¹, насамперед, майнового характеру (за позовами про присудження). Інститут позовної давності має на меті спонукати учасників цивільних відносин вчиняти дії, спрямовані на захист порушених прав у розумні строки, тобто тоді, коли відновлення порушеного права є актуальним для управненої особи.

Вимоги, на які позовна давність не поширюється, визначені у ст. 268 ЦК. У статті 268 ЦК визначено вичерпний перелік вимог, на які позовна давність не поширюється, і до цього переліку вимог не віднесено вимоги про усунення перешкод у здійсненні власником права користування та розпоряджання своїм майном (негаторний позов). Отже, відсутня нормативна основа для твердження про непоширення позовної давності на негаторний позов.

В цивілістиці поширена думка, що на негаторний позов не поширюються вимоги щодо строків позовної давності (що впливає з останньої ознаки), оскільки з таким позовом можна звернутись в будь-який час, поки триває порушення. Якщо ж перешкоди в користуванні чи розпорядженні майном усунуто, то відповідно відсутні й підстави для звернення з позовом¹². Саме ця остання властивість негаторного позову робить його привабливим при обранні способу захисту права серед кількох конкуруючих.¹³

Проте не будь-яке триваюче порушення права викликає необхідність захисту негаторним позовом, оскільки не будь-яке триваюче порушення права є порушенням права власності. Те, що негаторним позовом захищаються від триваючого правопорушення, є лише однією з ознак, що характеризують цей спосіб захисту. Для того, щоб в якості способу захисту застосувати негаторний позов, необхідна наявність усієї сукупності викладених вище ознак, при тому, що визначальною серед них є та, що власник, який звертається за захистом, зберігає майно у своєму володінні.

Якщо правопорушення є триваючим, не має потреби шукати шляхи аби кваліфікувати будь-який спосіб захисту як негаторний. Слід, перш за все,

¹¹ Беяневич О. А. Про особливості застосування норм про позовну давність у справах про банкрутство // Підприємництво, господарство і право. 2017. № 10. С. 5-9.

¹² Цивільне право України: загальна частина / За редакцією професорів І. А. Бірюкова і Ю. О. Заїки. К.: Алерта, 2014. С. 355-356; Майданик Р. А. Речове право: підручник / Р. А. Майданик. К.: Алерта, 2019. С. 899. Ця теза традиційно існувала в цивілістиці ще з радянських часів: негаторний позов не підлягає дії позовної давності, оскільки в його основі лежить триваюче правопорушення. Див., наприклад: Советское гражданское право. Часть первая. / Под общ. ред. В. Ф. Маслова, А. А. Пушкина. Киев, «Вища школа», 1983. С. 281.

¹³ «...саме позовна давність відіграла вирішальну роль у формуванні нових правил конкуренції між віндикаційним і негаторним позовами, несподівано надавши перевагу останньому» // Кисіль В.Є. Позовна давність : судова практика у справах щодо нерухомості. В сб.: Строки. Позовна давність: зб. ст. / за ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. – Харків: ЕКУС, 2021. С. 53. В юридичній літературі намагання віндикаційний позов назвати негаторним пояснюється різними причинами. Однією з причин може бути намагання уникнути застосування позовної давності, адже, як відомо, в негаторних позовах вона не застосовується. Див.: Романюк Я. Критерії розмежування віндикаційних та негаторних позовів // Судово-юридична газета. 05.03.2021 <https://sud.ua/ru/news/blog/195077-kriteriyi-rozmezhuwannavyvindikatsiynikh-ta-negatornikh-pozoviv>.

зважати на правильне визначення початку перебігу позовної давності. Як зазначалось вище, при триваючому правопорушенні перебіг позовної давності починається щодня доти, доки триває правопорушення. Якщо правопорушення припинено, в день припинення фіксується момент початку перебігу позовної давності.

Проте з цього не випливає, що позовна давність не поширюється на вимоги про захист права у разі триваючого правопорушення.

Відповідно до ч. 2 ст. 652 ЦК договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Позов про розірвання договору є позовом про перетворення правовідношення (його дострокове припинення). Тому, на нашу думку, виявляється надуманою сама проблема щодо застосування позовної давності до вимоги про перетворення договірних правовідношення (зміну, розірвання договору), яка заявляється позивачем в межах строку його існування (строку дії договору). Така позовна вимога в принципі може бути заявлена, за визначенням, лише в межах строку дії договору, і незалежно від конкретної дати вчинення відповідачем правопорушення¹⁴.

III.

Висновки.

1. Позовна вимога про розірвання договору оренди земельної ділянки та негативний позов є різними способами захисту суб'єктивного права, застосування яких визначається характером відносин між сторонами (відповідно договірними або власності).

2. Порушення орендарем умов договору оренди земельної ділянки (здійснення самочинного будівництва, використання орендарем земельної ділянки не за цільовим призначенням) є істотним порушенням договору, а тому як основна, так і похідна від неї позовна вимога може бути заявлена у межах строку дії договору оренди земельної ділянки.

3. Вимога орендодавця про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом демонтажу споруд торговельного призначення, які розташовані на цій земельній ділянці, є належним способом захисту порушеного права орендодавця як учасника зобов'язальних правовідносин. Будівництво орендарем споруд без отримання згоди орендодавця можна розглядати в контексті ст. 152 Земельного кодексу України як порушення права власності орендодавця.

¹⁴ В контексті обставин цієї справи також можна стверджувати, що правопорушення має триваючий характер, втім це не є юридично значущою обставиною для вибору способу захисту прав орендодавця (розірвання договору).

4. Вимога позивача про повернення земельної ділянки може бути заявлена позивачем як похідна відносно вимоги про розірвання договору оренди (абз.2 ч. 1 ст. 173 ГПК).

**Член Науково-консультативної ради
при Верховному Суді
кандидат юридичних наук**

Беляневич В.Е.

**Член Науково-консультативної ради
при Верховному Суді
доктор юридичних наук, професор**

Беляневич О.А.