

## НАУКОВИЙ ВИСНОВОК

### щодо можливості заявлення негаторного позову в разі порушення орендарем умов договору оренди

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

Не з принаймні з двох причин.

- 1) За правилом, речові позови заявляються у відсутність зобов'язальних правовідносин. Негаторний позов є речовим. Тож за наявності договірних відносин між сторонами негаторний позов не заявляється. Позову з порушення договору взагалі достатньо для ефективного захисту прав сторони. Це стосується і позову про розірвання договору. Заявлення ж негаторного позову є не лише безпідставним, а й безглуздим. Крім того, що такий спосіб захисту порушує усталені підходи до кваліфікації правовідносин та способів захисту, а і є неефективним.
- 2) Негаторний позов за визначенням заявляється і у разі збереження за позивачем володіння і порушення його права користування річчю. Оскільки між сторонами було укладено договір оренди, то орендодавець не має правомочностей володіння і користування, оскільки в цій договірній конструкції на час дії договору він позбавляється цих правомочностей. Це класика цивілістики.

З наведеного слідує неможливість вважати, що на позови про розірвання договору оренди земельної ділянки не поширюється позовна давність. Більше того, протилежне свідчило б про намагання недобросовісно подбати про захист прав особи, притягнувши аргументи, які взагалі є неприйнятними.

#### **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?**

За правилами формальної логіки всі порушення є триваючими допоки вони не будуть усунені. Так само можна стверджувати й про вибуття речі з володіння (віндикаційний позов) – порушення триває до повернення речі. Однак задля застосування позовної давності вадливе інше – особа дізналася про порушення і мала на це відреагувати. Для цього їй законом відводиться певний час. Якщо особа не скористалася своїм правом на захист у цей строк (а це право здійснюється, як і будь-яке право, на власний розсуд, тобто особа може і не захищати своє право), то це загрожує неможливістю судового захисту. Те, що в разі триваючого порушення грошового зобов'язання є специфіка визначення початку перебігу позовної давності, пояснюються не його тривалістю, а тим, що кожного дня засвідчується невиконання і перераховується обсяг боргу.

**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?**

В численних випадках речові та зобов'язані правовідносини у тій чи іншій мірі перетинаються. Проте майже завжди можна визначити те, які саме право (що існують у речових чи зобов'язальних правовідносинах) порушуються. За існування договірних правовідносин порушення може статися з боку другої сторони договору оренди. Тим більше, що обов'язки, як і права, орендаря визначені законом і договором. Це стосується різних дій з/ на орендованому майні, у тому числі для будівництва на земельній ділянці. Тож усі дії орендаря як сторони договору оренди, що ним можуть здійснюватися з земельної ділянкою цілком і повністю укладаються в договірні правовідносини. Тому захист прав орендодавця може бути здійснений лише зообов'язальним позовом.

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

Для повернення земельної ділянки орендодавцю мають бути підстави – припинення чи розірвання договору оренди. Тому вимога про розірвання договору має передувати вимозі про повернення земельної ділянки.

Професор

І.В. Спасибо-Фатєєва