

ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ У СПРАВАХ ЩОДО ОРЕНДИ

- 1) Оскарження рішення органу місцевого самоврядування про надання в оренду земельної ділянки є неналежним способом захисту, оскільки таке рішення вже реалізовано шляхом укладення договору оренди, а тому не створює для орендаря жодних правових наслідків, як не створює їх і його скасування.**
- 2) За наявності двох або більше бажаючих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності в оренду – право оренди такої земельної ділянки підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах).**
- 3) Щодо права виконавця накладати арешт на право оренди земельної ділянки як на майнове (речове) право боржника.**
- 4) Додаткова угода до договору оренди землі, підписана сторонами до 01 січня 2013 року, набирає чинності для сторін договору не раніше здійснення її державної реєстрації, якщо сторони в тексті додаткової угоди не пов'язуватимуть момент набрання її чинності з подією, яка настане пізніше.**



Оскарження рішення органу місцевого самоврядування про надання в оренду земельної ділянки є неналежним способом захисту, оскільки таке рішення вже реалізовано шляхом укладення договору оренди, а тому не створює для орендаря жодних правових наслідків, як не створює їх і його скасування.

Постанова КГС ВС від 13.02.2025 у справі № 920/715/23
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/125264712>

КГС ВС розглянув касаційну скаргу сільської ради у справі за позовом сільськогосподарського ТОВ (далі – СТОВ) до сільської ради, ТОВ ФГ про визнання незаконним та скасування рішення, витребування із чужого незаконного володіння земельної ділянки та скасування державної реєстрації права оренди.

Спір у справі виник через передачу сільською радою земельних ділянок, які раніше перебували в оренді СТОВ, в оренду ТОВ після їх виділення в натурі (на місцевості) у складі відумерлої спадщини.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що **позивач є чинним орендарем спірних земельних ділянок** (невитребуваних земельних часток (паїв) на підставі договору оренди, укладеного у **2015 році з районною державною адміністрацією**, про що у Державному реєстрі земель було вчинено запис, а згодом переукладеного з сільською радою у 2021 році зі збільшенням строку оренди до **2028 року** (угода була зареєстрована).

Однак, у 2023 сільська рада прийняла рішення про включення цих земель до відумерлої спадщини, затвердила технічну документацію та визнала себе управителем зазначених земель. На підставі цього рішення рада уклала новий договір оренди із ТОВ, фактично **передавши спірні земельні ділянки в оренду іншому орендарю**, після чого **було здійснено державну реєстрацію права оренди за новим орендарем**. Позивач вважає, що укладення нового договору оренди та державна реєстрація права оренди за новим орендарем порушують його права, оскільки попередній договір оренди є чинним.

Скасовуючи рішення судів попередніх інстанцій в частині задоволення позовних вимог про визнання незаконним і скасування пункту рішення про надання в оренду земельних ділянок, та запису про державну реєстрацію іншого речового права (права оренди) щодо земельних ділянок, та залишаючи без змін рішення в частині задоволення позовних вимог про витребування земельних ділянок із незаконного володіння, КГС ВС зазначив, що орендар має право витребувати орендовану земельну ділянку з незаконного володіння на підставі ст. 27 Закону України «Про оренду землі», що гарантує захист його прав на рівні з правом власності. Тимчасове володіння підтверджується державним реєстром, і особа, за якою зареєстроване право оренди, може захищати його спеціальним способом, передбаченим законом.

Верховним Судом зазначено, що зміна статусу земельної ділянки чи її власника не має наслідком автоматичного припинення договору оренди землі (невитребуваних земельних часток (паїв), а укладення договору оренди земельної ділянки під час дії іншого договору оренди цього ж об'єкта може перешкоджати первинному орендареві реалізувати його право користування відповідною ділянкою, а відповідно до ч. 2 ст. 24 Закону «Про оренду землі» орендодавець зобов'язаний не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою.

Зазначено, що необхідною умовою застосування судом певного способу захисту є наявність відповідного суб'єктивного права (інтересу) у позивача та факт порушення (невизнання або оспорювання) цього права (інтересу) з боку відповідача. Тому на позивача покладено обов'язок обґрунтувати свої вимоги поданими до суду доказами, тобто довести, що його права та інтереси порушуються, оспорюються чи не визнаються, а тому потребують захисту. Подібну позицію Верховний Суд висловив, зокрема, у постанові від 18.06.2020 у справі № 923/733/19.

За таких обставин оскарження рішення органу місцевого самоврядування про надання в оренду земельної ділянки є неналежним способом захисту, оскільки таке рішення вже реалізовано шляхом укладення договору оренди, а тому не створює для орендаря жодних правових наслідків, як не створить їх і його скасування. Зазначені правові висновки викладені у численних постановках Верховного Суду, зокрема від 02.02.2021 у справі № 925/642/19, від 18.08.2021 у справі № 910/6701/20, від 05.10.2022 у справі № 922/1830/19, від 08.11.2022 у справі № 910/18853/21, від 20.09.2023 у справі № 910/3453/22, від 26.06.2024 у справі № 904/4993/20.

Тому задоволення позовної вимоги про визнання незаконним та скасування рішення сільради вже після його виконання (реалізації), а саме після укладення на його підставі договорів оренди, не може призвести до захисту/поновлення прав на земельні ділянки, тобто такі позовні вимоги не є ефективним способом захисту права.

Крім того, позивач з дотриманням правил ст. ст. 387, 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння кінцевого набувача. **Для такого витребування не потрібно заявляти вимоги про визнання незаконними та недійсними рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, рішень, записів про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно за незаконним володільцем, самої державної реєстрації цього права, договорів, інших правочинів щодо спірного майна, у тому числі документів (свідочств, державних актів тощо), що посвідчують відповідне право.**

Отже, суди дійшли помилкового висновку задовольнивши вимогу про скасування запису про Державну реєстрацію іншого речового права (права оренди) щодо спірної земельної ділянки.

Таким чином, КГС ВС виснувала, що суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку щодо задоволення вимоги позивача про витребування земельних ділянок із незаконного володіння ТОВ, водночас дійшли помилкового висновку щодо задоволення вимог про визнання незаконним та скасування рішення сільської ради і про скасування запису про Державну реєстрацію іншого речового права (права оренди) щодо спірних земельних ділянок.



За наявності двох або більше бажаючих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності в оренду – право оренди такої земельної ділянки підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах).

Постанова КГС ВС від 04.03.2025 у справі № 922/1097/24
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/125709890>

Скасовуючи рішення судів першої та апеляційної інстанцій про задоволення позову СВК імені В.Н. Каразіна до Богодухівської міської ради (відповідач 1) та ФОП -1 (відповідач-2) про визнання недійсними результатів проведених Богодухівською міськрадою земельних торгів з продажу права оренди земельних ділянок, визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок, укладених за результатами земельних торгів, та скасування державної реєстрації речового права оренди ФОП Зайця М.І. на спірну земельну ділянку, Верховним Судом зазначено про те, що як убачається з матеріалів справи, **позивач не скористався правом на участь в оспорюваних земельних торгах** (на отримання спірних земельних ділянок у користування на конкурентних засадах), **оскільки вважає себе належним фактичним користувачем спірних земельних ділянок, тобто особою, яка має законний інтерес щодо оформлення їх в оренду, розробивши технічну документацію із землеустрою щодо відведення їх в оренду та здійснюючи постійний обробіток цих земель до проведення аукціону.**

Суд касаційної інстанції зазначив, що вибірково посиляючись на викладений в пункті 79 постанови Великої Палати Верховного Суду від 29.09.2020 у справі № 688/2908/16-ц висновок про те, що не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка пізніше за інших звернулася з відповідною заявою, але якій тим не менше надано перевагу, бо такий підхід може створювати підґрунтя для розвитку корупції, на порушення вимог статей 236, 269, 282 ГПК України суд апеляційної інстанції залишив поза увагою інші сформульовані в пунктах 67, 80 зазначеної постанови висновки Великої Палати Верховного Суду, які є релевантними до спірних правовідносин, а саме:

"Водночас слід наголосити, що розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та його затвердження хоча й здійснюється заявником з метою отримання земельної ділянки в користування, однак вчиняється саме в інтересах територіальної громади чи держави з метою формування такої земельної ділянки. Тому в разі неотримання в користування такої земельної ділянки особа, яка понесла витрати на розробку та погодження проєкту землеустрою, за умови формування земельної ділянки, може претендувати на відшкодування здійснених витрат.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що законодавець, запроваджуючи регулювання щодо надання землі у користування, не міг мати на меті стимулювання зловживань, посилення соціальної нерівності і спрямованість на неправовий та непрозорий перерозподіл основного національного багатства - землі. **Отже, відповідне законодавство слід тлумачити таким чином, що за наявності двох або більше бажаючих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності в оренду - право оренди такої земельної ділянки підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах)".**

Натомість суди попередніх інстанцій, дійшовши помилкового висновку про порушення охоронюваного законом інтересу позивача на отримання земельних ділянок комунальної власності в оренду на неконкурентних засадах (у разі попередньої реалізації громадянами законного права отримати у власність земельні частки (паї) за рахунок спірних земельних ділянок), яке (порушення) нібито зумовлено діями Міськради (організатора торгів) з продажу права оренди спірних земельних ділянок на оспорюваних земельних торгах, фактично безпідставно віддали перевагу можливості неконкурентного відчуження речового права на об'єкт комунальної власності, оскільки норма абзацу 2 частини 1 статті 135 ЗК України дозволяє приватному власнику виключно з власної ініціативи передавати земельні ділянки в користування позивачу на земельних торгах, тобто в обхід конкурентної процедури, в зв'язку з чим Богодухівська міська територіальна громада Харківської області недоотримала би грошові кошти за оренду спірних земельних ділянок, які (кошти) наразі будуть отримані нею внаслідок укладення оспорюваних договорів оренди.

При цьому, колегією суддів касаційної інстанції наголошено також на тому, що **висновок судів попередніх інстанцій про наявність у позивача законного інтересу щодо оформлення спірних земельних ділянок в оренду як особи, що розробила технічну документацію із землеустрою щодо їх виділення в натурі та здійснювала постійний обробіток цих земель до проведення аукціону, не відповідає викладеному в постанові Великої Палати Верховного Суду від 17.10.2018 у справі № 380/624/16-ц висновку** щодо застосування норм статей 116, 123, 186 ЗК України, суть якого полягає в тому, що набуття особами права власності або користування на земельну ділянку відбувається поетапно – починаючи з отримання дозволу на розробку проекту землеустрою, який оформлюється відповідним рішенням органу місцевого самоврядування або органу державної влади, погодження та затвердження такого проекту землеустрою та завершується рішенням про передачу земельної ділянки у власність або користування. Таким чином, рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою є стадією процесу отримання права власності чи користування на земельну ділянку, однак **отримання такого дозволу не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття такого права, оскільки сам по собі дозвіл не є правовстановлюючим актом.**

Натомість **само по собі фактичне тривале користування Кооперативом спірними земельними ділянками аж до проведення аукціону, тобто після смерті ФО-1 і ФО-2 як орендодавців, набрання законної сили судовими рішенням про визнання земельних ділянок відумерлою спадщиною та державної реєстрації 05.07.2023 права комунальної власності Міськради на них не свідчить про наявність у позивача охоронюваного законом інтересу, оскільки, по-перше, СВК ім. В. Н. Каразіна не входить до визначеного частиною 2 статті 134 ЗК України вичерпного переліку суб'єктів, яким земельні ділянки комунальної власності передаються в користування на неконкурентних засадах (поза процедурою земельних торгів). По-друге, таке фактичне користування не є легітимною підставою набуття Кооперативом права оренди на спірні земельні ділянки, які з 17.12.2002 перебували в приватній власності зазначених фізичних осіб, а в подальшому (з 05.07.2023) стали об'єктом права комунальної власності Богодухівської міської територіальної громади Харківської області.**



**Щодо права виконавця накладати арешт на
право оренди земельної ділянки як на майнове
(речове) право боржника**

Постанова КГС ВС від 17.02.2025 у справі № 904/1615/22
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/125264784>

ФГ «Дніпро» звернулось до суду зі скаргою на дії приватного виконавця, в якій просило суд визнати неправомірними дії приватного виконавця щодо накладення арешту на майнові права оренди земельних ділянок, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, як на речове право ФГ «Дніпро», визнати неправомірною та скасувати постанову приватного виконавця про опис та арешт майнового права оренди земельних ділянок, зобов'язати приватного виконавця зняти арешт, накладений на майнове право оренди земельних ділянок, та відмінити всі аукціони (торги) речовими правами ФГ «Дніпро» на земельні ділянки.

Залишаючи без змін рішення судів попередніх інстанцій, якими було відмовлено у задоволенні скарги, Верховним Судом зазначено, що суди дійшли правильного висновку про те, що враховуючи вимоги ч. 5 ст.93 Земельного кодексу України в редакції Закону України від 02.05.2023 № 3065-IX, законодавець зняв обмеження щодо оборотоздатності майнових прав (оренди) для користувача земельної ділянки, надавши йому право відчужувати їх без погодження із власником. З огляду на викладене суди дійшли висновків, що дії приватного виконавця щодо накладення арешту на майнові права оренди земельних ділянок є правомірними та спрямовані на забезпечення виконання рішення суду у цій справі.

Верховним Судом зазначено, що відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" державній реєстрації прав підлягають речові права на нерухоме майно, похідні від права власності, зокрема, право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки. Отже, **право оренди земельної ділянки є майновим (речовим) правом, похідним від права власності, яке підлягає державній реєстрації, оборотоздатність якого, зокрема, залежить від повноважень учасників цивільного обороту.** Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (ст.1 Закону України "Про оренду землі").

Колегією суддів касаційної інстанції вказано, що відбулися зміни в законодавстві відповідно до Закону України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», та Закону України від 02 травня 2023 року № 3065-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» до частини 5 статті 93 ЗК України, якими були **розширені повноваження орендаря щодо розпорядження правом оренди земельної ділянки, зокрема, орендар набув право відчужувати, передавати в заставу право оренди земельною ділянкою сільськогосподарського призначення без погодження із власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок державної, комунальної власності у випадках, визначених законом.**

Зазначено, що таким чином, оскільки орендар-боржник згідно із змінами, внесеними Законами України від 28.04.2021 № 1423-IX, від 02.05.2023 № 3065-IX до частини 5 статті 93 Земельного кодексу України, **набув право відчужувати, передавати в заставу право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення без погодження із власником** такої земельної ділянки, то за встановлених судами попередніх інстанцій обставин у справі, що розглядається, та враховуючи обсяг прав орендаря, суди дійшли правильного висновку про те, що **приватний виконавець мав право накладати арешт на майнові (речові) права боржника відповідно до вимог Закону України "Про виконавче провадження"**.

Оскільки **права й обов'язки в орендних правовідносинах зберігаються і після набрання чинності новим нормативно-правовим актом, тобто є триваючими, тому до правовідносин щодо відчуження права оренди земельної ділянки застосовуються положення нових актів цивільного законодавства.**

Отже, колегія суддів касаційного суду дійшла висновку про те, що суди попередніх інстанцій, враховуючи положення ч. 5 ст. 93 ЗК України в редакції Закону України від 02.05.2023 №3065-IX, правильно зазначили, що законодавець зняв обмеження оборотоздатності майнових прав (оренди) для користувача земельної ділянки, надавши йому право відчужувати їх без погодження з власником, а тому дійшли обґрунтованого висновку про те, що дії приватного виконавця щодо накладення арешту на майнові права оренди земельних ділянок є правомірними та спрямовані на забезпечення виконання рішення суду у справі № 904/1615/22.



Додаткова угода до договору оренди землі, підписана сторонами до 01 січня 2013 року, набирає чинності для сторін договору не раніше здійснення її державної реєстрації, якщо сторони в тексті додаткової угоди не пов'язуватимуть момент набрання її чинності з подією, яка настане пізніше.

Постанова ВП ВС від 05.02.2025 у справі № 925/457/23
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/125162571>

Міська рада звернулася з позовом до Товариства, в якому просила стягнути на свою користь 297 787,95 грн заборгованості з орендної плати та розірвати договір оренди землі, укладений між сторонами 25.01.2010 року й зареєстрований у районному відділі регіональної філії Державного підприємства «Центр ДЗК», з припиненням права оренди земельної ділянки.

Позов обґрунтований тим, що з урахуванням підписаної між сторонами додаткової угоди від 01.11.2011 та змін, внесених до договору, Товариство з лютого 2020 року неналежно виконує зобов'язання зі сплати орендної плати за договором, зокрема, вносить її в меншому, ніж погоджено сторонами, розмірі.

Скасовуючи рішення судів попередніх інстанцій, з ухваленням нового судового рішення про часткове задоволення позовних вимог шляхом стягнення з Товариства на користь міської ради 32 769,50 грн заборгованості з орендної плати **за договором оренди земельної ділянки, підписаним сторонами 25 січня 2010 року** та зареєстрованим 05.05.2010 року, ВП ВС зазначено про те, що як на підстави для нарахування заборгованості та розірвання правочину Рада у позовній заяві посилається на те, що: 1) орендар сплачував орендну плату за ставкою 3 % від нормативної грошової оцінки землі замість 4,5 %, як це було **погоджено сторонами в додатковій угоді від 01 листопада 2011 року**; 2) Товариство в порушення вимог законодавства та умов договору не здійснювало коригування розміру орендної плати на індекс інфляції споживчих цін.

Великою Палатою зазначено, що **для правильного вирішення спору, який виник під час виконання договору оренди від 25 січня 2010 року, слід надати відповідь на такі питання: 1) чи підлягала додаткова угода до договору оренди землі, підписана представниками сторін 01 листопада 2011 року, державній реєстрації та чи створює (змінює) вона права й обов'язки для сторін договору оренди землі у разі нездійснення її державної реєстрації; 2) чи виконав орендар свій обов'язок зі сплати орендної плати в погодженому сторонами розмірі, у тому числі з урахуванням індексу інфляції споживчих цін та з огляду на мінливий характер нормативної грошової оцінки землі; 3) у разі допущення орендарем порушення умов договору оренди землі в частині розміру орендної плати, чи складають такі порушення визначену законом підставу для розірвання договору в судовому порядку.**

Щодо умов чинності договору оренди землі та додаткової угоди до нього, підписаних сторонами до 01 січня 2013 року.

У частині першій статті 640 ЦК України передбачено загальне правило щодо визначення моменту, з якого договір вважається укладеним. Так, у цій нормі права вказано, що договір є укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції. Водночас у частині другій цієї ж статті зазначено, що якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії.

Однією з таких дій, необхідних для укладення договору, законодавець визначив здійснення його державної реєстрації, зазначивши в частині третій статті 640 ЦК України про те, що договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації - з моменту державної реєстрації.

У справі, яка переглядається, йдеться про укладення сторонами договору оренди земельної ділянки та подальше внесення змін до нього.

Відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом (частини перша та друга статті 792 ЦК України). Таким законом є Закон № 161-XIV.

У статті 18 Закону № 161-XIV передбачено, що **договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації**, а відповідно до частини першої статті 20 цього Закону укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Державна реєстрація договорів оренди землі проводиться у порядку, встановленому законом.

Вирішуючи питання набрання чинності договорами оренди землі, підписаними його сторонами до 01 січня 2013 року, Велика Палата Верховного Суду у постанові від 15.01.2020 року у справі № 322/1178/17 сформулювала висновок про те, що права й обов'язки, на досягнення яких було спрямоване волевиявлення учасників при укладенні договору оренди земельної ділянки, набуваються лише після його державної реєстрації, як це передбачено статтями 18, 20 Закону № 161-XIV у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин (тобто в редакції до 01 січня 2013 року). Сторони в договорі оренди землі мали право зазначати про момент початку перебігу та припинення його дії, однак якщо вони цього не зробили, то діють загальні правила, передбачені Законом № 161-XIV, який прямо встановлював, що договір оренди земельної ділянки набирає чинності після його державної реєстрації. Підсумовуючи, суд касаційної інстанції вказав, що оскільки моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються (частина друга статті 631 ЦК України), то моментом укладення договору оренди земельної ділянки на час дії відповідної редакції частини третьої статті 640 ЦК України є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили у договорі інше відповідно до частини третьої статті 631 цього Кодексу.

У пункті 39 договору оренди землі від 25 січня 2010 року сторони погодили, що цей договір набирає чинності після його підписання та державної реєстрації.



Відповідно до договору оренди землі, підписаний сторонами 25 січня 2010 року, набув чинності для сторін 05 травня 2010 року після його державної реєстрації. Саме з цього моменту у сторін виникли права й обов'язки за цим договором, як-то: передати земельну ділянку - в орендодавця та вносити плату за користування нею - в орендаря.

01 листопада 2011 року сторони підписали додаткову угоду до договору оренди землі, виклавши пункт 7 договору в такій редакції: «Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі: у грошовій формі у розмірі 4,5 відсотків від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки, що складає 51 471,00 грн на 2011 рік».

За змістом пункту 32 договору оренди землі, укладеного між сторонами, зміна його умов здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У статті 654 ЦК України передбачено, що зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту.

Водночас державна реєстрація договору (документа, яким вносяться зміни до договору) відповідно до частини третьої статті 640 ЦК України є складовою та завершальним етапом процедури його укладення, що передуює набранню договором чинності, адже лише після державної реєстрації договору (якщо така реєстрація передбачена законом чи самим договором) сторони набувають прав і обов'язків за ним. Тож державна реєстрація договору на рівні з його формою є одним із тих елементів, які обов'язково мають бути дотримані сторонами правочину при внесенні змін до нього.

Такий висновок Велика Палата Верховного Суду обґрунтовує тим, що **додаткова угода** за своєю юридичною природою є **правочином, який вносить зміни до вже існуючого договору**. За допомогою такого юридичного інструменту сторони можуть змінити свої попередні домовленості, які виражені й зафіксовані в умовах основного договору.

Тому Велика Палата Верховного Суду висновувала, що з огляду на те, що договір оренди землі відповідно до закону підлягав укладенню в письмовій формі з обов'язковим проведенням його державної реєстрації, то й додаткова угода, якою вносились зміни до істотних умов такого договору, з усією очевидністю та за аналогією закону (статті 18, 20 Закону № 161-XIV) теж мала бути укладена в письмовій формі й підлягала державній реєстрації.

Підсумовуючи викладене, Велика Палата Верховного Суду констатувала, що додаткова угода до договору оренди землі, підписана сторонами до 01 січня 2013 року, набирає чинності для сторін договору не раніше здійснення її державної реєстрації, якщо сторони в тексті додаткової угоди не пов'язуватимуть момент набрання її чинності з подією, яка настане пізніше.

Щодо правових наслідків нездійснення державної реєстрації додаткової угоди, Велика Палата Верховного Суду зазначила, що нездійснення державної реєстрації додаткової угоди від 01 листопада 2011 року до укладеного сторонами договору оренди землі свідчить, що вона не набрала чинності для сторін, у зв'язку із чим права і обов'язки за додатковою угодою не виникли, а за договором - не змінилися. Отже, ставка орендної плати, яка підлягала сплаті Товариством на користь Ради у спірний період, становила 3 % від нормативної грошової оцінки землі.

