

**Н. Ільків,**кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри господарсько-правових дисциплін
Львівського державного університету внутрішніх справ

ІНСТИТУТ ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК ЗАСІБ ПРОТИДІЇ РЕЙДЕРСТВУ

Прогалини в земельному законодавстві та системні недоліки функціонування державних інституцій стали передумовами аграрного рейдерства, що відбувається шляхом протиправного заволодіння земельними ділянками, урожаєм або іншим майном сільсько-господарських підприємств проти волі власника за допомогою різних юридичних інструментів. Офіційної статистики кількості рейдерських захоплень в аграрній сфері, у тому числі заволодіння земельними ділянками, на території України немає. Неофіційні джерела свідчать, що з 2013 р. в Україні зафіксовано 1690 рейдерських захоплень [1]. Реальність демонструє, що ці показники є насправді значно вищими, що пояснюється різними причинами, серед яких – низький рівень юридичної грамотності землевласників і землекористувачів, рішення й дії органів реєстрації, спрямовані на виникнення прав на землю, що суперечать законодавству, відсутність усталеної одностайної судової практики із застосування законодавства.

В умовах постійного оновлення рейдерських схем в аграрній сфері актуальною є потреба не тільки в застосуванні механізмів подолання наслідків рейдерського захоплення, коли воно вже відбулося, а у створенні ефективної системи запобіжників рейдерству, тобто в превентивних заходах захисту прав землевласників і землекористувачів.

Проблематиці поновлення договорів оренди землі приділена істотна увага з боку як науковців (П.Ф. Кулинич,

А.М. Мірошниченко, В.В. Носіка, А.І. Ріпенка, М.В. Шульги, З.А. Добош та ін.), так і практиків. Однак в умовах відкриття ринку землі дослідження інституту поновлення договору оренди земельної ділянки потребує додаткового дослідження.

Мета статті зумовлюється необхідністю проаналізувати зміст правового інституту «поновлення договору оренди землі» з урахуванням нових тенденцій розвитку земельних відносин, об'єктивних вимог посилення правової охорони прав землевласників-орендодавців та орендарів і перспектив реалізації норм оновленого антирейдерського законодавства.

Окремим різновидом аграрного рейдерства, що, зважаючи на поширеність випадків неправомірного заволодіння земельними ділянками, потребує особливого дослідження, є земельне рейдерство. Нотаріальна палата України визначає чотири види земельного рейдерства: зникнення з Державного земельного кадастру записів про права власності, оренди; поновлення старих договорів оренди шляхом відродження збанкрутілих/непрацюючих юридичних осіб, без кадастрових номерів тощо; оренда земельних ділянок сільсько-господарського призначення поза волею власника, фальсифікація розірвання договору оренди орендодавцем/орендарем; подвоєння кадастрових номерів/формування нових кадастрових номерів (створення нових земельних ділянок із новими кадастровими номерами та реє-

страція нових ділянок «поверх» наявних ділянок задля створення судового спору) [2]. При цьому серед причин земельного рейдерства виділяються недосконалі взаємодія Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – ДРРП) і Державного земельного кадастру; відсутність належної інвентаризації паперових носіїв в органах Держгеокадастру; застаріле та неактуальне законодавство щодо оренди земель, неналежний захист прав власника земельної ділянки, відсутність чіткого механізму припинення договору оренди або відмови від його пролонгації; відсутність законодавчого регулювання верифікації підпису сторони договору; відсутність належного законодавчого регулювання у сфері землевпорядних робіт на етапі створення кадастрового номеру; відсутність заборони технічної можливості реєстрації земельних ділянок одна поверх іншої або з накладанням.

Оснóвні причини, які уможливають рейдерство в земельних орендних правовідносинах, беруть початок із процедури укладення договору та державної реєстрації права оренди. Серед найрозповсюдженіших способів рейдерських атак в аграрному секторі в науковій літературі вказується на таку, як підписання землевласниками декількох договорів оренди та підробка підписів [3, с. 8].

На усунення цих причин і на захист від земельного рейдерства спрямовано Закон України (далі – ЗУ) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 5 грудня 2019 р. (далі – ЗУ № 340-ІХ) [4]. Цим актом уносяться комплексні зміни в земельне, господарське й цивільне законодавство, у спеціальні закони, що регулюють реєстрацію прав на нерухомість, нотаріат, і запроваджується низка антирейдерських заходів, тим самим установлюються дієві запобіжники щодо захисту прав землевласників і землекористувачів. До таких варто зарахувати нові правила поновлення договорів оренди земельної ділянки.

Проведення дослідження правової основи відносин найму (у т. ч. на умовах

оренди), яку становить низка законодавчих актів – Цивільний кодекс (далі – ЦК) України, Господарський кодекс (далі – ГК) України, ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», ЗУ «Про оренду землі» тощо, указує на спільні загальні засади орендних відносин, однак вид об'єкта, його власник, правовий статус сторін, мета використання тощо зумовлюють специфіку правового регулювання земельних орендних правовідносин. Тож норми ЦК України можуть бути застосовані до відносин оренди землі лише з питань, що не врегульовані спеціальним законодавством, а положення ГК України до таких відносин узагалі не застосовуються [5, с. 114].

На цьому аспекті наголошено в Постанові Верховного Суду України (далі – ВС) від 20 лютого 2020 року у справі № 917/410/18 про визнання договору оренди землі поновленим. ВС розглянув касаційну скаргу Полтавської міської ради на постанову Східного апеляційного господарського суду та рішення Господарського суду Полтавської області, у яких останні послалися на переважність прав наймача на укладення договору найму на новий строк, що передбачено ст. 777 ЦК України, і зазначили, що «проте, як унормовано частиною 2 ст. 792 ЦК України, відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом, а зважаючи на правовідносини сторін, які склались в межах спору у даній справі, питання наявності підстав для поновлення договору оренди землі регулюються ЗУ «Про оренду землі». ВС указав, що суд апеляційної інстанції застосував поряд з іншими нормами права, які підлягали до застосування в спірних правовідносинах, ще й ст. 777 ЦК України, що не підлягала застосуванню (п. 21 Постанови) [6].

Спеціальним законодавчим актом, що регулює земельні орендні відносини, є ЗУ «Про оренду землі». З прийняттям ЗУ № 340-ІХ правове регулювання інституту поновлення договору оренди землі зазнало значних змін, істотно змінилася його сутність, проведено чітке розмежування з інститутом «переваж-



ного права орендаря на укладення договору на новий строк» (ст. 33 ЗУ).

Стаття 32-2 ЗУ «Про оренду землі» під назвою «Поновлення договорів оренди землі» (у редакції ЗУ № 340-IX) має бланкетний характер, відсилаючи до ст. 126-1 ЗК України (ці зміни набирають чинності з 16 липня 2020 року). На основі детального аналізу цих норм варто виокремити такі основні правила поновлення договору оренди землі, які підлягають запровадженню.

По-перше, у договір включається умова щодо його поновлення після закінчення строку, на який він укладений. Питання про включення такої умови вирішується сторонами під час укладення договору шляхом досягнення взаємної згоди, тобто здійснюється на розсуд сторін договору за їхньою взаємною згодою.

Ці відомості підлягають унесенню до ДРРП під час проведення державної реєстрації права оренди відповідної земельної ділянки (ч. 3 ст. 13 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (у ред. ЗУ № 340-IX)).

Однак законодавець установив обмеження із застосування цього правила. Щодо договорів, об'єктом яких є земельні ділянки державної та комунальної власності, то в них така умова не може бути включена (крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовано будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою). Повнення договорів оренди земель державної й комунальної власності, що охоплюються винятками, зараховано до випадків, коли набуття права на них відбувається без проведення земельних торгів (абз. 22 ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу (далі – ЗК) України).

У разі оренди земель, що не охоплюються цими винятками, можливе укладення договору на новий строк із використанням переважного права орендаря, але лише на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування згідно зі ст. 122 ЗК

України (ч. 5 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі»). Тобто в цьому разі необхідним є отримання документального підтвердження повторного волевиявлення орендодавця. Однак, виходячи з чинної практики прийняття суб'єктами владних повноважень рішень у сфері земельних відносин, ця норма буде й надалі створювати ґрунт для проблем правозастосування, так як переважно ця процедура виходить далеко за встановлені часові рамки (тобто один місяць).

По-друге, поновлення передбачає продовження дії договору на такий самий строк і на таких самих умовах, тобто сторони не вправі змінювати умови первинного договору.

По-третє, за умови включення умови до договору його поновлення відбувається автоматично, тобто не вимагає вчинення будь-яких дій від сторін договору. Тож його логічно іменувати «продлонгація договору».

По-четверте, умовою його застосування є відсутність заяви однієї зі сторін про виключення з ДРРП відомостей про поновлення договору (далі – заява про виключення відомостей). Для її подання, як впливає з ч. 3 ст. 126-1 ЗК України, наведення жодних аргументів від сторін не вимагається.

По-п'яте, з метою створення належних гарантій прав сторін на автоматичне продовження дії договору є законодавчо встановлена гранична дата звернення із заявою про виключення відомостей. Така заява може бути подана стороною, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору, не пізніше як за місяць до дати закінчення дії такого договору. Тож для заінтересованої сторони важливо дотримання цього строку, щоб скористатися можливістю припинення договору або для укладення договору на інших умовах чи з іншим суб'єктом.

У разі відсутності заяви про виключення відомостей державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк, автоматично.

Проте вказані новели не можна вважати досконалыми, оскільки заява





про виключення відомостей може бути направлена орендодавцем не пізніше як за місяць до дати закінчення дії такого договору, тоді як про своє бажання скористатися переважним правом на укладення договору оренди на новий строк орендар має повідомити «у строк, установлений цим договором, але не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі». Тобто подання заяви про виключення відомостей орендодавцем у гранично допустимий строк і відсутність законодавчо встановленого обов'язку з повідомлення орендаря про звернення з такою заявою зумовлюють ризик для орендаря пропустити можливість скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк, розраховуючи на автоматичне поновлення договору.

Тож такі широкі можливості поведінки орендодавця в поновленні договору нівелюють значення «переважного права орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк». Отже, доцільно врегулювати в Законі питання узгодження строків для реалізації переважного права й унесення заяви про виключення відомостей, спрямованої на припинення договірних відносин.

У разі звернення орендаря із заявою про виключення відомостей про поновлення договору оренди також варто передбачити його обов'язок про повідомлення орендодавця про таке волевиявлення.

Дієвою гарантією інформування сторін щодо поданої заяви міг би стати електронний сервіс, що за допомогою засобів програмного забезпечення автоматично би формував лист із повідомленням про надходження заяви про виключення відомостей із наступним його надісланням на електронну пошту іншої сторони.

По-шосте, ключовим для всіх вищевказаних дій є чітке визначення строку дії договору оренди землі. Закріплення строку як істотної умови договору не допомогло в запобіганні суперечкам сторін під час вирішення питання про існування орендних правовідносин і після закінчення договору оренди. Зокрема, аналіз

чинного законодавства, а також судової практики вирішення спорів, пов'язаних із продовженням строку дії договорів оренди землі, дає змогу зробити висновок про низку проблемних і неоднозначних питань у цій сфері правовідносин.

ЗУ № 340-IX доповнено перелік істотних умов договору оренди такою умовою, як дата укладення договору, від якої рахуватиметься строк дії договору оренди. Із цією метою внесено зміни до ч. 1 ст. 19 ЗУ «Про оренду землі», у якій законодавець чітко визначив дату закінчення дії договору оренди, що обчислюється від дати його укладення, хоча й право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Така законодавча новела йде в розріз із судовою практикою, що набула поширення, у межах якої сформувалася позиція про сплив строку дії договору оренди не від дня укладення договору оренди, а від дня державної реєстрації права оренди, оскільки тільки після його реєстрації вказане право виникає в орендаря та він, відповідно, може почати користуватися земельною ділянкою.

Однак, як слушно зазначено в п. 19.1 Постанови ВС від 20.02.2020, державна реєстрація – це не підстава набуття права оренди земельної ділянки, а засвідчення державою вже набутого права оренди, яке виникло на підставі договору оренди землі, при цьому факт реєстрації права оренди земельної ділянки є лише елементом юридичного складу, який тягне виникнення права оренди, а не є підставою його набуття. Сама по собі реєстрація права не є підставою виникнення права оренди, оскільки такої підстави закон не передбачає.

Унесені зміни щодо строку дії договору сприятимуть максимальному усуненню ситуації, коли виникав великий часовий проміжок між моментом укладення договору та державною реєстрацією права оренди, так як сторони фактично втрачатимуть час, так як строк дії договору почне спливати.

Чітке визначення строку дії договору оренди земельної ділянки як умови його





виконання в новій редакції ст. 19 дає змогу зробити висновок про необхідність його встановлення для автоматизації процесу пролонгації такого договору в Державному реєстрі прав.

Отже, загальними передумовами застосування інституту поновлення договору оренди землі є включення до договору умови про поновлення договору після закінчення строку, на який він укладений; унесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації права оренди відповідної земельної ділянки; намір сторін щодо подальшої оренди на такий самий строк і на таких самих умовах, тобто без зміни умов первинного договору (тобто відсутність заяви про виключення відомостей).

З огляду на правову природу інституту поновлення договору, визначальною умовою його застосування є наявність земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Але якщо зі змісту ч. 9 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» випливає, що це є необхідною умовою реалізації переважного права орендаря на укладення договору на новий строк, оскільки «у разі зміни меж або цільового призначення земельної ділянки» цим правом орендар скористатися не зможе, то в ст. 126-1 ЗК України така норма невиправдано відсутня.

Однак загалом варто зауважити, що реалізація норми ст. 126-1 ЗК України матиме низку позитивних наслідків. Зокрема, це звільнить сторони від зайвих затрат часу та коштів на повторне оформлення договору оренди землі в разі виявлення сторонами відповідного наміру значно спростить механізм припинення земельних договірних орендних відносин. Така спрощена процедура повною мірою забезпечуватиме реалізацію принципу свободи договору. Водночас це значно применшує значення «належного виконання обов'язків орендарем за умовами договору», бо воно йому не гарантує можливість скористатися правом на поновлення договору. Звісно, це може бути підставою для дострокового розірвання

договору. Але, відповідно до ч. 1 ст. 32 ЗУ «Про оренду землі», це здійснюється за рішенням суду. До цього способу сторони намагаються вдаватися в крайньому разі.

Автоматична пролонгація договору оренди землі можлива тільки для тих договорів, які укладені (або змінені) після набрання чинності Законом № 340-IX. Зворотної сили Закон не має. Поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеного Закону, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення. Тобто можна дійти висновку, що ті договори оренди, які укладені до набрання чинності Законом, можуть поновлюватися відповідно до приписів ст. 33 Закону України «Про оренду землі», у тому числі ч. ч. 6–8 статті, які хоча й утрачають чинність із 16 липня 2020 року, однак поширюється їх дія на згадані договори.

У разі виявлення сторонами бажання застосувати оновлений порядок переважного права орендаря на укладення договору оренди землі, установленого новим ЗУ № 340-IX, і правила поновлення договору оренди землі необхідно укласти або внести зміни, передбачені цим Законом. Так, відповідно до абз. 3 розділ IX «Перехідні положення», яким доповнюється ЗУ «Про оренду землі» з 16 липня 2020 року, договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності ЗУ № 340-IX, у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» та ст. 126-1 ЗК України (пп. 9 п. 8 Закону № 340-IX).

Водночас, щоб укладені до набрання чинності антирейдерським законом договори оренди землі могли бути поновлені в порядку, установленому ст. 126-1 ЗК України, необхідним є внесення до них відповідних змін з унесенням цих відомостей до ДРРП. Однак унесення змін





до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обмежило можливість унесення змін до записів ДРРП і допускається воно лише в разі допущення технічної помилки (граматичної, арифметичної чи іншої помилки) під час унесення відомостей про речові права, обтяження речових прав до державного реєстру (ст. 26). Це, у свою чергу, створює ситуацію, за якої ні юридично, ні технічно неможливо такі зміни відобразити в ДРРП. Тобто зміна відомостей про об'єкт, сторони тощо, окрім речових прав, сьогодні не вноситься до ДРРП, відповідно, унеможлиблює застосування до договорів, укладених до набрання чинності ЗУ № 340-ІХ, автоматичного поновлення договору в порядку ст. 126-1 ЗК України.

ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», яким істотно змінено підхід до поновлення земельних договірних орендних відносин, передбачив певні запобіжники для протидії рейдерству, які дають змогу запобігти порушенню прав сторін договору оренди землі й уникнути численних судових спорів щодо припинення договірних орендних відносин. Зазначені зміни допоможуть суттєво скоротити використання рейдерських схем у земельній сфері.

Юридична конструкція «поновлення договору після закінчення строку, на який його укладено» в новій редакції є досить простою для реалізації, її варто розглядати як певну гарантію стабільності земельних договірних орендних відносин, оскільки сприяє продовженню договірних відносин, що відповідає внутрішній волі сторін договору, без зміни істотних умов договору, застосовується тільки у випадку, якщо така умова прямо закріплена в договорі, водночас є гарантією прав сторін на припинення договірних відносин.

Поряд із цим запроваджений порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок має низку недоліків. Подальший розвиток цього інституту потребує вдосконалення земельного та реєстраційного законодавства України.

У статті здійснено аналіз теоретичних і практичних проблем правового регулювання поновлення договору оренди земельної ділянки з урахуванням змін, унесених ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 5 грудня 2019 р. № 340-ІХ. Указується, що цей Закон запровадив певні запобіжники для протидії рейдерству, які дають змогу запобігти порушенню прав сторін договору оренди землі й уникнути численних судових спорів щодо припинення договірних орендних відносин.

В умовах постійного оновлення рейдерських схем в аграрній сфері актуальною є потреба не тільки в застосуванні механізмів подолання наслідків рейдерських захоплень, коли воно вже відбулося, а й у створенні ефективної системи запобіжників рейдерству, тобто в превентивних заходах захисту прав землевласників і землекористувачів. До таких запобіжників варто зарахувати нові правила поновлення договору оренди землі.

Проаналізовано правову природу інституту поновлення договору оренди земельної ділянки, який є певною гарантією стабільності земельних договірних орендних відносин, без зміни істотних умов договору, водночас є гарантією прав сторін на припинення договірних відносин.

Загальними передумовами застосування інституту поновлення договору є включення до договору умови про поновлення договору; унесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації права оренди відповідної земельної ділянки; намір сторін щодо подальшої оренди на такий самий строк і на таких самих умовах (тобто відсутність заяви про виключення відомостей).

Указано, що, з огляду на правову природу інституту поновлення договору, визначальною умовою його застосування є наявність земельної ділянки як





об'єкта цивільних прав, а отже, у разі зміни меж або цільового призначення земельної ділянки поновлення договору не може бути застосовано.

За результатами проведеного дослідження зроблено висновок, що запроваджений порядок поновлення договорів оренди земельних ділянок має низку недоліків. Подальший розвиток цього інституту потребує вдосконалення земельного та реєстраційного законодавства України.

Ключові слова: земельна ділянка, договір оренди земельної ділянки, поновлення договору оренди, рейдерство.

Ilkiv N. The institute of renewal of the land lease agreement as a means of an against raiding

The article deals with theoretical and practical problems of legal regulation of renewal of land lease agreement taking into account the changes by the Law of Ukraine "On Amendments to Some Legislative Acts of Ukraine on Counteracting Raiding" № 340-IX, December 05, 2019. This Law has introduced certain safeguards to counteract raiding, which will prevent the violation of the rights of the parties to the lease of land and avoid numerous litigation over the termination of contractual lease relations, is stated.

In the context of constant updating of raider schemes in the agricultural sector, it is urgent not only to apply mechanisms of overcoming the consequences of raider seizures, when it has already taken place, but also to create an effective system of protection against raiding, that is, in preventive measures to protect the rights of landowners and land users. Such issues include the new rules for renewal of a land lease.

The legal nature of the institute of renewal of a lease of a land plot, which is a certain guarantee of the stability of land contractual lease relations, without changing the essential terms of the contract, and is a guarantee of the parties' rights to terminate the contractual relations, is analyzed.

The general prerequisites for the application of the contract renewal institute are the inclusion in the contract of the conditions for renewal of the contract; entering information on the renewal of the contract in the State Register of Real Property Rights during the state registration of the right of lease of the respective land plot; the intention of the parties to continue the lease for the same term and on the same terms (no statement of exclusion).

A decisive condition for its application is the existence of land as an object of civil rights, based on the legal nature of the institution of renewal of the contract. Consequently, in the event of a change of boundaries or purpose of the land plot, the renewal of the contract cannot be applied.

According to the results of the study, it was concluded that the procedure for renewal of leases of land plots has a number of disadvantages. Further development of this institute requires improvement of the land and registration legislation of Ukraine.

Key words: land plots, agreement lease of land plots, renewal of lease agreement, raiding.

Література

1. Борка Я. Як захистити агробізнес від рейдерства. URL: <http://jur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/yakzahistiti-agrobiznes-vid-reyderstva.html>.
2. Нотаріальна палата України. Види рейдерства в державних реєстрах. URL: http://npu.org.ua/wp-content/uploads/2019/06/antireid_presentation.pdf.
3. Біляк Ю.В. Рейдерство в агросекторі: причини і наслідки. Агросвіт 2019. № 5. С. 8.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству : Закон України від 5 грудня 2019 р. № 340-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20>.
5. Гордієнко Т.О. Зміст та реалізація переважного права оренди землі. Юридичний науковий електронний журнал. 2020. № 1. С. 112–115. URL: http://lsej.org.ua/1_2020/29.pdf.
6. Постанова Верховного Суду від 20 лютого 2020 р. у справі № 917/410/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80036339>.

