

# Не втратити землю

## Законодавчі зміни щодо істотних умов договору оренди земельної ділянки



**Маргарита МЕРКУЛОВА,**  
юрист практики судових спорів  
та медіації АО «Юскулум»

Окремо варто зупинитися на особливостях досягнення згоди між сторонами під час виникнення орендних відносин у світлі внесених до Закону №161-ХІV змін, які набули чинності від 05.04.2015.

Особливістю договору оренди землі є визначений законом перелік істотних умов договору. Попередня редакція закону у ч. 3 ст. 15 містила норму про те, що відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17, 19 закону є підставою для відмови у державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним.

Законом України від 12.02.2015 №191-VIII «Про внесення змін до деяких нормативно правових актів» наведена норма виключена із ст. 15 закону. За новою редакцією закону договір оренди землі має містити лише три істотні умови, а саме: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата (її розмір, індексацію, спосіб та умови розрахунків, строки, порядок її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату).

Отже, недотримання цих трьох істотних умов дає підстави вважати договір неукладеним.

Виключення з закону деяких умов з переліку істотних не звільняє від обов'язку дотримуватися їх, якщо за законодавством вони мають виконуватися у певній угоді.

Наприклад, на користувачів земельних ділянок вже покладений обов'язок дотримуватися умов збереження стану об'єкта оренди, наявних обмежень щодо використання земельної ділянки. Порушення сторонами цих умов не

звільняє їх від відповідальності незалежно від того, чи містяться вони в договорі чи ні.

Крім того, не слід забувати, що згідно з ч. 2 ст. 14 закону Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України.

Нині діє Постанова КМУ від 03.03.2004 №220 «Про затвердження Типової форми договору оренди землі», яка містить перелік умов та додатків, що є невід'ємною частиною договору. Дотримання типової форми договору не є обов'язковим для сторін.

Щодо додатків до договору є чіткі вимоги Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та ПКМУ від 17.10.2013 №868. Тому виключення із закону переліку додатків до договору не свідчить про скасування обов'язку сторін формувати їх.

### Строк дії договору чи строк оренди?

Однією з істотних умов договору є строк дії договору оренди землі. Законодавець розмежував поняття «строк дії договору оренди землі» та «строк оренди землі». Такі розбіжності між ЗК та законом створюють додаткову плутанину.

Статтею 19 закону встановлено, що строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

Частина 4 ст. 93 Земельного кодексу свідчить, що строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років.

Отже, одна норма визначає строк дії договору оренди землі, а інша строк оренди землі.

Особливо помітною була різниця у попередній редакції ст. 17 закону, згідно з якою передача об'єкта орендарю здійснюється у строки та на умовах, що визначені у договорі оренди землі, за актом приймання-передачі. У зв'язку з цим не завжди така передача здійснювалася у момент укладання договору та проведення реєстрації права, а точніше така передача мала б здійснюватися тільки після проведення реєстрації права. До передачі об'єкта договір вже починав діяти. Тому дуже часто сторони здійснювали передачу об'єкта у користування до проведення державної реєстрації права.

Є правова позиція Пленуму ВСУ в п. 8 постанови від 6.11.2009 №9: «Недійсним може бути визнано лише укладений договір. У разі, якщо на виконання юридично ще не укладеного договору стороною передчасно передано майно, між сторонами виникають правовідносини внаслідок набут-

тя, збереження майна без достатньої правової підстави...».

Теперішня редакція ст. 17 закону визначає, що об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

З метою уникнення непорозумінь у майбутньому варто зазначити в договорах, що він починає діяти з моменту проведення державної реєстрації права в установленому законом порядку, а не з моменту його підписання сторонами. Так, набуття чинності договором, передача об'єкта оренди та державна реєстрація права об'єднуються в одну дату. Таке правильне визначення початку строку дії договору дасть змогу орендарю вчасно попередити орендодавця про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк.

### Погодження орендної плати

Ще одним важливим моментом під час укладення договорів оренди землі є погодження сторонами такої істотної умови, як орендна плата. Незважаючи на вимоги закону, сторони часто випускали з уваги умови щодо способів розрахунків, строків, порядку внесення і перегляду орендної плати, а також проведення індексації, що призводило до виникнення спорів.

Важливо зазначити, що змінами до закону законодавець переглянув підхід до форми орендної плати, і зараз редакція ст. 22 закону не містить можливості відріткової (надання послуг орендодавцю) форми.

Нова редакція закону не зобов'язує сторін вносити відповідні зміни до договорів, які уклалися до 15.04.2015. Така необхідність може виникнути у разі, якщо орендар виявить намір укласти договір на новий строк, у зв'язку з чим сторони повинні досягти домовленості щодо орендної плати. Це свідчить про право сторін переглянути такі істотні умови, а у разі недосягнення згоди, орендар позбавляється свого переважного права на укладення договору на новий строк.

На практиці велике питання виникало у договорах щодо проведення розрахунків з орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у державній та комунальній власності. У цьому питанні є свої особливості.

На врегулювання окремих моментів внесено зміни до ст. 21 закону, яка чітко встановлює, що орендна плата за користування земельною ділянкою здійснюється згідно з договором оренди землі.

Справа у тому, що орендна плата за земельну ділянку, яка перебуває в державній або комунальній власності, має подвійну правову природу, оскільки, з одного боку, є передбаченим договором оренди землі платежем, з іншого, є формою плати за землю як загальнодержавного податку нарівні із земельним податком, що визначено у пп. 14.1.136 п.14.1 ст. 14 ПКУ.

У судовій практиці є випадки, коли на законодавчому рівні змінювалися ставки та коефіцієнти розрахунку орендної плати, орендодавці зверталися до суду з вимогами про зобов'язання відповідача внести зміни договору та про стягнення сум, які, на їх думку, мали бути сплачені згідно з законодавством, а не на підставі договору.

Пленум ВСУ у п. 2.18 Постанови від 17.05.2011 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» вказує, що, по-перше, вирішення спорів про внесення змін до договору пов'язане із застосуванням положення ч. 1 ст. 626 ЦК, відповідно до якої договір є узгодженим волевиявленням двох або більше сторін, і тому суд не може зобов'язати іншу сторону договору внести зміни до нього. Отже, зацікавлена сторона у випадках, передбачених законом, може просити суд про внесення змін до договору згідно з рішенням суду, а не про зобов'язання відповідача внести такі зміни до договору. По-друге, згідно зі ст. 632 ЦК Пленум зазначає, що оскільки орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності є регульованою ціною, то законодавча зміна граничного розміру цієї плати може бути підставою для перегляду розміру орендної плати, встановленої умовами договору.

Якщо зі зміною граничного розміру орендної плати таку саму зміну до договору оренди в установленому законом порядку не внесено, то застосуванню підлягає відповідна умова договору. Така позиція повністю відповідає ст. 30 Закону. Орендодавець має право вимагати від орендаря сплати нового орендного платежу тільки після укладання додаткової угоди, а у разі відмови орендаря тільки у судовому порядку, що підтверджено ч. 3 ст. 653 ЦК.

Отже, законодавець зменшив підстави для визнання договорів оренди землі неукладеними та недійсними. Втім, досі не всі прогалини у цій сфері усунуто, тому сторонам поки що не варто надто спрощувати договір, а слід відображати у договорі у положення згідно з вимогами спеціального законодавства.