

ТЕМА 3

Оренда землі

Практичні «кейси» вирішення спірних питань



ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 1. Як рахується строк оренди – від дати укладення договору чи від дати реєстрації права оренди?

До 1 січня 2013 року – договір **набирав чинності** з дати його державної реєстрації: строк рахувався з дати реєстрації договору. Постанова ВСУ від 18.01.2017 р. №6-2777цс16.

«Набрання договором чинності є моментом у часі, коли починають діяти права та обов'язки по договору, тобто коли договір (як підстава виникнення правовідносин та письмова форма, в якій зафіксовані умови договору) стає правовідносинами, на виникнення яких було спрямоване волевиявлення сторін»

Після 1 січня 2013 року – договір набирає чинності з дати укладення, втім право оренди виникає з моменту реєстрації такого права:

- що написано в договорі оренди?
- який розрив між датою укладення та датою реєстрації?

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 2. Чи визнається договір недійсним за умови відсутності однієї з істотних умов?

Істотні умови договору оренди землі за Законом України “Про оренду землі”

- ✓ об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- ✓ строк дії договору оренди;
- ✓ орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, ~~форм платежу~~, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;
- ~~✓ умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;~~
- ~~✓ умови збереження стану об'єкта оренди;~~
- ~~✓ умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;~~
- ~~✓ наявні обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;~~
- ~~✓ визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;~~
- ~~✓ чи підлягає об'єкт оренди (земельна ділянка) страхуванню;~~
- ~~✓ відповідальність сторін;~~
- ~~✓ та умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.~~

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 2. Чи визнається договір недійсним за умови відсутності однієї з істотних умов?

Земельна практика ВСУ

Істотні умови: сам факт відсутності істотної умови у договорі оренди землі не є автоматичною підставою для визнання його недійсним.

Такий договір буде визнаний недійсним на цій підставі лише, якщо судом буде встановлено факт порушення законних прав та інтересів позивача (орендодавця) - Постанова ВСУ від 25.12.2013 р., у справі №6-94цс13.

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 4. Чи може орендар зібрати врожай після закінчення строку оренди?

У класифікації об'єктів права власності посіви та врожай є речами, а по відношенню до земельної ділянки вони є плодами.

Нормативне регулювання:

Відповідно до статті 189 Цивільного кодексу України, продукцією, плодами та доходами є все, що виробляється, добувається, одержується з речі або приноситься річчю.

Відповідно до статті 775 ЦК України наймачеві належить право власності на плоди, продукцію, доходи, одержані ним у результаті користування річчю, переданою у найм.

Згідно з пунктом «б» частини 1 статті 95 Земельного кодексу (ЗК) України, землекористувач має право на посіви та насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію.

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 5. Хто є власником врожаю на полі – власник земельної ділянки чи особа, яка незаконно її обробляє?

Згідно з пунктом «б» частини 1 статті 95 Земельного кодексу України, землекористувач має право на посіви та насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію.

Судова практика з цього питання різниться.

Зустрічаються два різновиди предметів позовів:

- Визнання права власності на посіви (незавершене виробництво) сільськогосподарських культур на певних земельних ділянках;
- Стягнення збитків, заподіяних неправомірними діями по заволодінню посівами, у вигляді упущеної вигоди від реалізації врожаю.

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 6. Як правильно скористатися правом на першочергове укладення договору оренди землі?

Переважне право орендаря на поновлення договору оренди землі

Відповідно до статті 33 Закону про оренду землі, орендареві надано переважне право на укладання договору оренди землі на новий строк.

Умови для орендаря:

- належне виконання орендарем своїх зобов'язань за договором;
- земельна ділянка, по закінченню строку дії договору, й надалі здається орендодавцем в оренду.
- орендар повинен **не менш як за** місяць до закінчення строку оренди повідомити орендодавця про намір продовжити договір та надати **проект додаткової угоди** про таке продовження.

Як повідомляємо?

Надсилаємо лист з повідомленням про вручення та з описом вкладення

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 6/2. Як правильно скористатися правом на першочергове укладення договору оренди землі?

Умови для орендодавця:

- землевласник повинен або повідомити орендаря про небажання продовжувати оренду своєї земельної ділянки, або запропонувати умови нової оренди;
- якщо орендар відмовиться від таких умов, орендодавець може лише на тих же умовах запропонувати свою земельну ділянку в оренду іншим особам;
- якщо умови оренди зміняться, він зобов'язаний першим їх запропонувати старому орендареві.

Проблема:

Не зрозуміло, щоправда, протягом якого строку старий орендар зберігає своє переважне право на продовження оренди земельної ділянки, якщо землевласник спочатку відмовився здавати свою земельну ділянку в оренду, а потім через певний час (місяць, два, квартал і т.д.) передумав.

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 6/3. Як правильно скористатися правом на першочергове укладення договору оренди землі?

Етап 1

1. Збираємо письмові документи на підтвердження статусу належного орендаря
2. Проводимо аудит шаблонів діючих договорів:
 - ✓ виявляємо взяті на себе специфічні зобов'язання;
 - ✓ правильно відраховуємо дату закінчення строку дії договору;
 - ✓ вивчаємо прописану в договорах процедуру реалізації переважного права;
3. Вносимо зміни до договорів в частині процедури реалізації переважного права (максимально деталізуємо обов'язки орендодавця, випадки, які підпадатимуть під недобросовісну поведінку орендодавця та наслідки такої поведінки).

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 6/4. Як правильно скористатися правом на першочергове укладення договору оренди землі?

Етап 2

Перевіряємо умови договору оренди!

За скільки часу ми повинні повідомити орендодавця про бажання поновити договір оренди?

- Якщо за 90 днів – то обов'язково повідомляємо не пізніше ніж за 90 днів.
- Якщо за 15 днів – то не пізніше ніж за місяць до закінчення договору.
- Якщо не передбачено нічого – то не пізніше ніж за місяць до закінчення договору (вимога законодавства).

Алгоритм дій орендаря для реалізації переважного права = вчасне направлення листа-повідомлення разом із проектом додаткової угоди про поновлення договору оренди землі

Алгоритм дій орендодавця: «орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення».



ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 6/4. Як правильно скористатися правом на першочергове укладення договору оренди землі?

Етап 3

Протягом місяця орендодавець може надіслати відповідь:

- якщо відмовляється в продовженні строку дії договору – має надати аргументацію;
- якщо не влаштовують умови – запропонувати власні.

Що робити, якщо відповідь не надійшла, а строк дії договору закінчився?

- продовжити використання земельної ділянки;
- якщо з часу закінчення договору пройшло більше 1 місяця – направити повторну пропозицію укласти додаткову угоду про поновлення договору оренди; або
- відразу **звертатися до суду** з заявою про визнання договору оренди поновленим та той самий строк та на тих самих умовах.

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 7. Коли власник має право не укласти договір оренди землі з колишнім орендарем?

«не хочу й не буду» або обґрунтування відмови

Відповідь орендодавця про відмову в поновленні з орендарем договору на новий строк може бути обґрунтованою лише такими підставами:

- невідповідність наданого орендарем проекту додаткової угоди чинному законодавству України;
- бажання орендодавця самостійно обробляти земельну ділянку;
- бажання орендодавця укласти договір на інших та/або більш вигідних умовах з іншим орендарем.

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 8. Коли можна вимагати розірвання договору оренди землі у випадку невиклати орендної плати?

Орендна плата

Статтею 526 ЦК України встановлено, що зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог чинного законодавства України.

Відповідно до статті 24 Закону України «Про оренду землі», Орендодавець має право вимагати від орендаря своєчасного внесення орендної плати у розмірі, що визначений Договором оренди землі.

Виплата орендної плати не в повному обсязі є порушенням Договору оренди землі з боку Орендаря, що проявляється у неналежному виконанні обов'язку з внесення орендної плати.

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 8/2. Коли можна вимагати розірвання договору оренди землі у випадку невиконання орендної плати?

Наслідки невиконання орендної плати:

- 1) Орендодавець має право стягнути з Орендаря в судовому порядку суму заборгованості з орендної плати з додатковим нарахуванням пені та з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних;
- 2) відповідно до статті 32 ЗУ «Про оренду землі», на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду вразі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору.

Судова практика:

- факт систематичної несплати орендної плати є підставою для розірвання договору оренди землі навіть, не зважаючи на подальше погашення Орендарем заборгованості та відновлення прав Орендодавця (постанова ВССУ від 15 лютого 2017р. у справі № 235/1629/16-ц).

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 9. Коли можна вимагати розірвання договору оренди землі у випадку нецільового використання земельної ділянки?

Відповідно до частини 1 ст. 24 Закону України «Про оренду землі», орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди.

Частиною 2 статті 152 Земельного кодексу України встановлено, що 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.

На підставі ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі» у разі невиконання сторонами обов'язків, визначених чинним в Україні законодавством та умовами договору, на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду.

Таким чином, у разі порушення орендарем зобов'язання щодо використання земельної ділянки за її цільовим призначенням орендодавець може вимагати від орендаря усунення зазначеного порушення, а також може звернутися до суду з вимогою дострокового розірвання договору оренди землі.

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 9/2. Коли можна вимагати розірвання договору оренди землі у випадку нецільового використання земельної ділянки?

Крім того:

- орендодавець має право на відшкодування збитків у разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану. Розміри збитків визначаються сторонами договору оренди. У разі недосягнення сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується в судовому порядку.
- - статтею 211 Земельного кодексу України передбачено, що громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність за порушення у сфері земельних відносин, серед яких невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням.

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 10. Чи можна міняти підмораторні земельні ділянки?

«Мараторний» пункт 15 Перехідних положень Земельного Кодексу України дозволяє відчужувати земельні ділянки шляхом «обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону».

«Укладення договорів міни земельних ділянок відповідно до Цивільного кодексу України не суперечить чинному земельному законодавству» - із листа Державного комітету України по земельних ресурсах «Про надання роз'яснень за земельним законодавством в частині міни земельних ділянок» від 4 червня 2010 року, № 10783/17/12-10

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 10/2. Чи можна міняти підмораторні земельні ділянки?

- цільове призначення земельних ділянок, які підлягають міні: судова практика знає випадки визнання недійсними договорів міни, у зв'язку із тим, що обміну підлягають виключно земельні ділянки, які виділені в рахунок земельної частки (паю);
- площа земельних ділянок, які підлягають міні: площа земельних ділянок не обов'язково повинна бути рівнозначною. За договором міни власник меншої земельної ділянки доплачує різницю її вартості власнику більшої земельної ділянки;
- місцезнаходження ділянок, які підлягають міні: менш ризикованим буде міна земельних ділянок, розташованих на території однієї сільської ради або одного району (хоча це прямо і не передбачено законодавством, нотаріуси часто відмовляються посвідчувати договори міни щодо земельних ділянок, які розташовані в різних районах).

ТЕМА 3 СПІРНІ МОМЕНТИ ТА ЇХ ВИРІШЕННЯ

Питання 10/3. Чи можна міняти підмораторні земельні ділянки?

1. Підписання договору міни.

Договір міни підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Необхідно звернутися до нотаріуса за місцезнаходженням земельної ділянки, або за місцезнаходженням однієї із сторін договору, за аналогією з договором купівлі-продажу.

2. Реєстрація права власності на земельну ділянку.

У зв'язку із нотаріальним посвідченням договору міни, нотаріус у той же день реєструє перехід права власності на земельну ділянку та кожній із сторін договору видає Витяг про державну реєстрацію права власності.

3. Доплата вартості більшої земельної ділянки. На практиці, набувач більшої земельної ділянки доплачує набувачу меншої земельної ділянки різницю експертної оцінки обмінюваних ділянок. Рекомендуємо відповідну доплату передбачити безпосередньо в договорі міни.

ТЕМА 3 Спірні моменти та їх вирішення

Підсумки

Законодавство України, на жаль, недостатньо регулює низку питань користування та продажу земельних ділянок. Спори виникають щодо:

- міни підмораторних земельних ділянок (товарки, первинного ОСГ)
- використання права першочергового укладання договору оренди
- розірвання договору оренди через невикплату орендної плати або
- нецільового використання земельної ділянки
- права власності на врожай/біологічні активи на полі
- початку відліку строку оренди

ТЕМА 4

Врегульовані законодавством
питання, щодо яких все одно
виникають спори



ТЕМА 4 ВРЕГУЛЬОВАНІ ЗАКОНОДАВСТВОМ ПИТАННЯ, ЩОДО ЯКИХ ВСЕ ОДНО ВИНИКАЮТЬ СПОРИ

Питання 1. Чи треба реєструвати договір суборенди?

Право суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в порядку, установленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

ТЕМА 4 ВРЕГУЛЬОВАНІ ЗАКОНОДАВСТВОМ ПИТАННЯ, ЩОДО ЯКИХ ВСЕ ОДНО ВИНИКАЮТЬ СПОРИ

Питання 2. Коли закінчується строк дії договору суборенди?

- строк договору суборенди не може перевищувати строку оренди земельної ділянки (наприклад, сторони уклали договір оренди на 10 років, а договір суборенди укладається через три роки, у такому разі строк суборенди має бути не більше 7 років).
- у разі припинення договору оренди чинність договору суборенди припиняється.

ТЕМА 4 ВРЕГУЛЬОВАНІ ЗАКОНОДАВСТВОМ ПИТАННЯ, ЩОДО ЯКИХ ВСЕ ОДНО ВИНИКАЮТЬ СПОРИ

Питання 3. Чи може орендар вимагати укладання договору оренди землі щодо колишнього паю, який він орендував згідно з договором оренди паю?

Договір оренди паю не може бути укладений більше ніж на строк до моменту отримання її власником державного акта на право власності на земельну ділянку.

Тому, орендарі повинні враховувати, що дія такого договору може припинитися в будь-який момент та орендар не може вимагати укладання договору оренди землі щодо колишнього паю.

ТЕМА 4 ВРЕГУЛЬОВАНІ ЗАКОНОДАВСТВОМ ПИТАННЯ, ЩОДО ЯКИХ ВСЕ ОДНО ВИНИКАЮТЬ СПОРИ

Питання 4. Чи впливає на оренду реорганізація орендаря?

- Реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.
- При реорганізації юридичної особи орендаря всі права та обов'язки за договором оренди переходять до нового орендаря – юридичної особи, яка створена в результаті реорганізації.

ТЕМА 4 ВРЕГУЛЬОВАНІ ЗАКОНОДАВСТВОМ ПИТАННЯ, ЩОДО ЯКИХ ВСЕ ОДНО ВИНИКАЮТЬ СПОРИ

Питання 5. Чи повинен орендар індексувати розмір орендної плати?

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

- в договорі необхідно прописувати фразу, що **орендна плата не підлягає індексації** (в іншому випадку вона буде індексуватися згідно закону);
- **УВАГА!** Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки **державної або комунальної власності** здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

ТЕМА 4 ВРЕГУЛЬОВАНІ ЗАКОНОДАВСТВОМ ПИТАННЯ, ЩОДО ЯКИХ ВСЕ ОДНО ВИНИКАЮТЬ СПОРИ

Питання 6. Чи повинен орендар платити ПДФО з орендної плати?

Податковий агент, який здійснює нарахування (виплату) доходів у вигляді орендної плати за орендовані земельні ділянки, **сплачує (перераховує) податок на доходи фізичних осіб та військовий збір** до відповідного бюджету за своїм місцезнаходженням (реєстрації) на рахунок, відкритий в органах Державної казначейської служби.

ТЕМА 4 ВРЕГУЛЬОВАНІ ЗАКОНОДАВСТВОМ ПИТАННЯ, ЩОДО ЯКИХ ВСЕ ОДНО ВИНИКАЮТЬ СПОРИ

Питання 7. Чи повинен орендар компенсувати землевласникам плату за землю?

Орендна плата за землю - це компенсація отриманої (або яка буде отримана) послуги з оренди землі (плата за можливість користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі).

Договір оренди може містити положення щодо обов'язку орендаря компенсувати плату за землю.