

## **Особливості припинення орендних відносин після вчинення правочину з нерухомістю, розташованою на земельній ділянці**

Востаннє норми ст. ст. 120, 141 ЗК України, ст. 377 ЦК України та ст. 31 Закону України "Про оренду землі" змінювались законодавцем вісім років тому, та питання припинення у колишнього власника нерухомості статусу орендаря земельної ділянки, на якій вони розміщені, не сходять зі шпальт судового реєстру і до сьогодні. Причина — відсутність за весь цей період системного підходу Верховного Суду України до роз'яснення алгоритму дій орендодавця та орендаря після вчинення останнім правочину з нерухомим майном. Переважна більшість правових позицій вищої судової інстанції зосереджена на застосуванні вищенаведених правових норм навколо врегулювання орендних відносин з новим власником нерухомості, а не їх припинення з колишнім. Та навіть не стільки в контексті укладення нового договору оренди земельної ділянки, скільки в роз'ясненні всім зацікавленим особам питання моменту виникнення в нового власника нерухомості обов'язку сплачувати орендодавцю плату за користування земельною ділянкою до оформлення договору оренди та реєстрації речового права на неї. Як це не дивно виглядає, але вперше статті 120, 125 126 ЗК України та 377 ЦК України розтлумачено Верховним Судом України саме у спорі податкового органу з новим власником нерухомості, якого визнано зобов'язаним у сплаті земельного податку з моменту набуття права власності на нерухоме майно, а не з моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки, тоді як в часі ці моменти не співпадають<sup>1</sup>.

Викладена у 2010 році правова позиція ВСУ здавалось би мала усунути будь-які претензії орендодавця до колишнього власника нерухомості щодо сплати орендної плати за земельну ділянку, на якій вони розміщені. Однак цього не трапилось, так як орендодавці (а це у переважній більшості органи місцевого самоврядування) керувались принципом: оскільки колишній власник нерухомості є орендарем за договором оренди земельної ділянки, саме він зобов'язаний сплачувати орендну плату допоки не буде укладено новий договір оренди земельної ділянки з новим власником нерухомості. При цьому орендодавцеві було байдуже, що колишній власник нерухомості фактично втратив можливість користуватися земельною ділянкою. Ба більше, орендодавцеві було байдуже на приписи ст.ст. 7 та 31 Закону України "Про оренду землі" про те, що підставою припинення договору оренди земельної ділянки є договір купівлі - продажу нерухомості, що на ній розташована. Такою підставою на його переконання мали стати щонайменше угода про дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки. В більшості ж випадків, органи місцевого самоврядування розглядали сукупність юридичних фактів: рішення органу місцевого самоврядування про дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки, угода на його виконання та акт приймання-передачі земельної ділянки з оренди. Але про це пізніше.

Варто відзначити, що колишні власники нерухомості також поділяли позицію орендодавця документально оформити припинення відносин за договором оренди земельної ділянки шляхом укладення відповідної угоди та акту приймання-передачі земельної ділянки з оренди. Зазначена поведінка була зумовлена насамперед необхідністю довести податковому органу відсутність обов'язку сплати орендної плати за землю після відчуження нерухомості за наявності поданої на початку року податкової декларації з плати за землю.

Однак на практиці орендодавці не поспішали підписувати угоди про дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки до оформлення договірних відносин з новими власниками нерухомості, які, в свою чергу, також не поспішали брати на себе додатковий грошовий обов'язок.

Як доводить судова практика, орендарі вважали юридично вірним вимагати розірвання договору оренди земельної ділянки в судовому порядку. З ними погодився Верховний Суд України, який застосувавши до спірних відносин ст.ст. 31 та 32 Закону України "Про оренду землі" дійшов наступного висновку: у зв'язку з тим, що фактичне користування земельною ділянкою та зведеною на ній будівлею здійснює її новий власник, позивач добровільно відмовився від права користування зазначеною земельною ділянкою, законодавством та умовами договору передбачена можливість дострокового розірвання

---

1 Постанова ВСУ від 24.12.2010 в адміністративній справі 21-54a10 // [13485869](#)

договору оренди за рішенням суду на вимогу однієї із сторін договору, суд касаційної інстанції дійшов обґрунтованого висновку про наявність правових підстав для часткового задоволення позову.<sup>2</sup>

Викладена у 2011 році правова позиція Верховного Суду України (господарська палата) стала для сторін договору оренди земельної ділянки та судів (здебільшого господарських) прецедентною та не змінювалась у 2012 році<sup>3</sup>, 2013 році<sup>4</sup> і донині. На думку вищої судової інституції саме шляхом дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки (або за згодою сторін, або за рішенням суду) мають бути припинені відносини колишнього власника нерухомості з власником земельної ділянки. І цей факт є необхідним та достатнім (у 2011-2015 роках).

В контексті досліджуваного питання заслуговує на увагу доволі "революційна" правова позиція Верховного Суду України (господарська палата) викладена у 2015 році, що не вкладалась в усталену судову практику, про неможливість визнання недійсним в судовому порядку розірваного сторонами договору оренди (найму) нерухомості.<sup>5</sup> Так, на думку вищої судової інстанції визнання недійсним договору оренди нежитлового приміщення, який сторони розірвали, а майно повернули, є неможливим, оскільки зобов'язання за спірним договором є припиненими.

Накладаючи правовий висновок Верховного Суду України на орендні відносини земельної ділянки, яка за визначенням ст. 182 ЦК України є нерухомим майном, можна дійти висновку, що зобов'язання колишнього власника нерухомості за договором оренди земельної ділянки припиняються після його розірвання з орендодавцем та повернення об'єкта (земельної ділянки) з оренди. Варто відзначити, що правова позиція касаційної інстанції вдало стала застосовуватись сторонами договору оренди нерухомості (будівель, споруд, земельної ділянки) у спорах про визнання їх недійсними за позовами заінтересованих осіб з метою уникнення рішення суду про задоволення позову.

Тому мали місце випадки, коли угоди про дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки укладались "про людське око", тобто без наміру припинити договірні відносини зовсім, а лише тимчасово, на час судового вирішення спору, як правило, за участю прокурора, який недійсність договору оренди пов'язував з порушенням закону при його укладенні, а не з підстав наявності власного юридичного інтересу щодо користування земельною ділянкою.

Однак повертаючись до сторін договору оренди земельної ділянки, які насправді бажали припинити свої відносини в силу дії ст.ст. 120, 141 ЗК України та ст. 377 ЦК України, останні не зорієнтувались на одному важливому моменті, вказаному Верховним Судом України у 2015 році, про те, що всі зобов'язання за таким договором остаточно припиняє факт повернення земельної ділянки з оренди. Така "дезорієнтація" була частково зумовлена відсутністю посилання у постанові Верховного Суду України 2015 року на статтю 34 Закону України "Про оренду землі". Принагідно зазначити, що зазначена норма права жодного разу не була предметом аналізу вищої судової інстанції. Лише по тексту однієї постанови ВСУ 2016 року остання згадується при цитуванні мотивувальних частин порівнюваних постанов вищих спеціалізованих судів у такій їх частині "... договір є припиненим, а така земельна ділянка підлягає поверненню територіальній громаді міста на підставі статті 34 Закону України "Про оренду землі".<sup>6</sup>

У 2016 році Верховний Суд України (цивільна палата) виклав чіткіше правову позицію про те, що саме з моменту укладення договору купівлі-продажу та реєстрації нерухомого майна до особи переходить право на земельну ділянку, застосувавши одночасно із ст. 120, 141 ЗК України та 377 ЦК України також статтю 657 цього Кодексу.<sup>7</sup> Водночас зазначене роз'яснення було знову-таки адресоване новому власнику нерухомості, а відтак не давало підстав вважати сторонам договору оренди земельної ділянки, що зазначені юридичні факти одночасно припиняють відносини і між ними. Так, ВСУ однозначно наголосив на тому, що договір купівлі-продажу нерухомості створює права та обов'язки виключно для його сторін, але аж ніяк для сторін договору оренди земельної ділянки.

2 Постанова ВСУ від 06.06.2011 у господарській справі 3-53гс11//[16571608](#)

3 Постанова ВСУ від 19.06.2012 у господарській справі 3-30гс12//[24976411](#)

4 Постанова ВСУ від 20.08.2013 у господарській справі 3-15гс13//[33303866](#)

5 Постанова ВСУ від 23.12.2015 у господарській справі 3-1143гс15//[54630884](#)

6 Постанова ВСУ від 22.06.2016 у господарській справі 3-462гс16//[58737421](#)

7 Постанова ВСУ від 13.04.2016 у цивільній справі 6-253цс16//[57312120](#)

Та лише у 2017 році Верховний Суд України ( адміністративна палата) розглядаючи спір між податковим органом та колишнім власником нерухомості щодо визначення йому податкового зобов'язання за платежем «орендна плата юридичних осіб» вперше застосував до спірних відносин , окрім традиційних ст. 120, 141 ЗК України та 377 ЦК України, ст. 287 ПК України, також ч. 3 статті 7 Закону України "Про оренду землі", у якій чітко передбачено, що договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда. Правова позиція Верховного Суду України є такою: аналіз зазначених норм права дає можливість визначити, хто саме є платником земельного податку, що є об'єктом оподаткування, з якого моменту виникає (набувається, переходить) обов'язок сплати цього податку, подію (явище), з якою припиняється його сплата, умови та підстави сплати цього платежу у разі вчинення правочинів із земельною ділянкою чи будівлею (її частиною), які на ній розташовані. Таким чином, до нового власника об'єкта нерухомості переходить і встановлений податковим законом обов'язок зі сплати податку за земельну ділянку, на якій розташоване набуте ним майно. Після відчуження частини об'єкта нерухомості та його реєстрації в БТІ за іншими особами позивач не повинен сплачувати орендну плату за земельну ділянку, користувачем якої не є.<sup>8</sup>

Та чи вирішила ця правова позиція проблему припинення орендних відносин колишнього власника нерухомості з власником земельної ділянки? Нажаль, ні.

З вищевикладеної правової позиції ВСУ 2017 року (адміністративна палата) очевидно є лише хибність сформованої у 2011 році правової позиції ВСУ (господарська палата) про те, що договір оренди земельної ділянки припиняється шляхом його розірвання , зокрема, в судовому порядку, тоді як редакція ч. 3 ст. 7 Закону України "Про оренду землі" діє з 10.12.2009 року.

Спробу тлумачення частини 3 ст. 7 Закону України "Про оренду землі" в орендному трикутнику: колишній власник нерухомості , новий власник нерухомості та власник земельної ділянки, на якій вона розміщена намагався здійснити Вищий господарський суд України в такий спосіб : "наведені норми слід розуміти таким чином, що при виникненні в іншої особи права власності на жилий будинок, будівлю або споруду відповідно до договору, який містить всі необхідні за законом істотні умови, право попереднього власника або користувача припиняється; новий власник об'єкта нерухомості, якому переходить право оренди, набуває права оренди за чинним договором оренди."<sup>9</sup>

Інше тлумачення Вищого господарського суду України ч.3 ст.7 Закону України "Про оренду землі" , і воно переважає, є таким: "при цьому вказану норму слід розуміти так, що у разі виникнення у іншої особи права власності на житловий будинок, будівлю чи споруду право попереднього користувача припиняється з огляду на закон, без оформлення припинення права будь-якими актами та документами. Договір оренди при цьому не припиняється в цілому, а тільки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки. Таким чином, якщо попередній власник житлового будинку (будівлі, споруди) користувався земельною ділянкою, на якій розміщено відповідне нерухоме майно, на підставі договору оренди, новий власник може вимагати переоформлення права користування земельною ділянкою на своє ім'я."<sup>10</sup>

Принагідно сказати, що і перше , і друге тлумачення не влаштовує сторін орендного трикутника. Для колишнього власника нерухомості наріжним каменем постає питання: які документи подати державному реєстратору для проведення державної реєстрації припинення речового права оренди, якщо за висновком ВГСУ будь-які документи не повинні оформлятися. Для власника земельної ділянки викликає незрозуміння власне саме формулювання правової норми ч.3 ст. 7 Закону України "Про оренду землі" щодо можливості існування договору оренди земельної ділянки, після того, як він припинив свою дію в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки. Іншими словами, як може договір зберігати чинність лише за участю однієї його сторони — орендодавця. Справедливість такого сумніву підтверджує щонайменше ч. 5 ст. 116 ЗК України. Новий власник нерухомості взагалі не поспішає з укладенням нового договору оренди земельної

8 Постанова ВСУ від 12.09.2017 в адміністративній справі 2а-10596/12/2670 //68911584

9 Постанова ВГСУ від 07.11.2017 у господарській справі 917/368/17 //70193433

10 Постанова ВГСУ від 10.10.2017 у господарській справі 911/1954/16 //69664985

ділянки, не кажучи вже про "приєднання" до старого договору на стороні орендаря.

Таким чином, відсутність до цього часу правової позиції ВСУ, сформованої одночасно на підставі ч. 3 ст. 7, абз. 8 ч. 1 ст. 31, ст. 34 Закону "Про оренду землі", ст. 120 та п. "е" ч. 1 ст. 141 ЗК України, та статті 377 ЦУ України дає орендареві підстави вважати, що достатньо повідомити орендодавця про вчинений правочин з нерухомістю, щоб вважати припиненими як договір оренди земельної ділянки, так і зобов'язання за таким договором, без оформлення між сторонами будь-яких документів з цього питання.

Більше того, ВГСУ ще у 2014 році наголосив на тому, що вимога про визнання припиненим договору оренди земельної ділянки, тобто встановлення факту, як способу захисту прав на земельні ділянки, чинним законодавством не передбачена та не призводить до поновлення порушеного права, а відтак не може бути самостійним предметом позову у господарському суді<sup>11</sup>.

Натомість орендодавець до цих пір вважає, що вчинений правочин з нерухомістю, стороною якого він не був, не припиняє договір оренди земельної ділянки автоматично, та потребує щонайменше складання акта повернення земельної ділянки з оренди. В більшості ж випадків орендодавець вимагає укладення з орендарем угоди про розірвання договору оренди земельної ділянки, для чого приймає відповідне рішення, посилаючись на ч. 5 ст. 116 ЗК України. Аналізуючи ч. 3 ст. 7 Закону України "Про оренду землі" орендодавець пропонує колишньому та новому власнику нерухомості укласти трьохсторонню угоду щодо заміни орендаря.

Розв'язати "гордіїв вузол" спробував господарський суд першої інстанції у рішенні 2017 року<sup>12</sup>, виклавши наведену нижче правову позицію.

За змістом ч. 3 статті 31 та ст. 32 Закону України "Про оренду землі" розірвання договору оренди землі на вимогу однієї із сторін за рішенням суду є однією із підстав припинення договору оренди землі, крім тих, що зазначені у ч. 1 ст. 31 цього Закону.

Отже, поняття "припинення договору оренди землі" є загальним поняттям, збірною правовою категорією, що включає і "розірвання договору оренди землі", як це прямо доводить назва ст. 32 Закону України "Про оренду землі".

В свою чергу, за рішенням суду може бути розірвано договір оренди землі, строк дії якого не закінчився, тобто достроково, та лише з підстав, встановлених законом, і зокрема:

- в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених ст.ст. 24 і 25 Закону України "Про оренду землі" та умовами договору;
- в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки;
- на підставах, визначених ЗК та іншими законами України (наприклад, п. «д» ч. 1 ст. 141 ЗК України (систематична несплата орендної плати та ст. 651 ЦК України (істотне порушення договору другою стороною) (постанова ВСУ від 11.10.2017 у цивільній справі № 732/174/17, № в реєстрі 69649858); п.п. "г" та "г" ч. 1 ст. 141, п.п. "а" та "б" ч. 1 ст. 143 ЗК України (постанова ВСУ від 20.05.2015 у господарській справі № 3-166гс15, № в реєстрі 44408232; постанова ВСУ від 20.01.2016 у цивільній справі №6-1980цс15, № в реєстрі 55223204).

Стаття 31 Закону України "Про оренду землі" визначає перелік підстав припинення договору оренди землі, які настають, за загальним правилом, об'єктивно, в силу юридичного факту (події/дії) та незалежно від волі сторін.

Так, однією із підстав припинення договору оренди землі є юридичний факт набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці (абз. 8 ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі»).

Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда (ч. 3 ст. 7 Закону України "Про оренду землі").

За змістом цієї правової норми юридичний факт припинення договору оренди земельної ділянки підтверджується саме договором купівлі — продажу (міни, дарування

11 Постанова ВГСУ від 11.06.2014 у господарській справі 904/9308/13 // [39532357](#)

12 Рішення Господарського суду Житомирської області від 11.12.17 у господарській справі №906/820/17 // [71067698](#)

інше) нерухомого майна, на ній розташованого та реєстрацією права власності на нього за покупцем (ст.ст.328, 344 ЦК України), та не може і не повинен підтверджуватися рішенням органу місцевого самоврядування, рішенням суду, договором, іншим документом.

За змістом ч.3. ст. 20 Закону України від 01.07.2004 № 1952-IV "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" одночасно з завершенням вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном ( посвідчення договору , який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду) здійснюється державна реєстрація права власності покупця нотаріусом, яким вчинено таку дію. Таким чином, два юридичні факти (укладення договору щодо нерухомого майна та державна реєстрація права власності на нього) настають в один день.

З врахуванням вищевикладеного, правових підстав для розірвання в судовому порядку договору оренди земельної ділянки , який припинив свою дію в силу Закону , немає.

Оскільки договір оренди земельної ділянки є припиненим в частині попереднього орендаря в силу ч. 3 ст. 7 Закону України "Про оренду землі" , у суду немає підстав вказувати про цей факт, що має юридичне значення в резолютивній частині рішення суду, в тому числі, виразом " вважати договір оренди землі припиненим в частині орендаря з (дата)".

Водночас вимоги статті 34 Закону України "Про оренду землі" зобов'язують орендаря у разі припинення ( з будь-яких підстав) договору оренди землі повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця. У разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки.

Обов'язок орендаря повернути земельну ділянку з оренди за актом її приймання-передачі у разі припинення договору оренди землі обумовлений у самому договорі.

Оскільки норма статті 34 Закону України " Про оренду землі" є імперативною, саме орендар має вжити всі необхідні дії для виконання обов'язку з повернення земельної ділянки з оренди у зв'язку з припиненням договору оренди землі в силу закону, зокрема, скласти проект акту прийому-передачі земельної ділянки з оренди.

Та лише у разі ухилення орендодавця від прийняття виконання орендар вправі вважати суб'єктивне право порушеним (ч.1 ст.613 ЦК України) та вимагати в судовому порядку зобов'язати орендодавця виконати обов'язок з прийняття земельної ділянки з оренди. І такий спосіб захисту порушеного права є належним (постанова ВСУ від 20.03.2012 у господарській справі № 3-19гс12, № в реєстрі 22547687).

Окрім того, орендодавець здійснює буквальне тлумачення ч. 3 ст. 7 Закону України "Про оренду землі" , якщо вважає себе орендодавцем за договором оренди землі.

Буквальне тлумачення норм права має місце тоді, коли зміст норми права збігається з її текстуальним відображенням ( припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки).

Водночас за змістом ч. 3 ст. 7 Закону України "Про оренду землі" договір купівлі-продажу нерухомості припинив дію договору оренди землі і в частині орендодавця, про що додатково доводить ст. 34 Закону України "Про оренду землі".

Більше того, новий власник нерухомості не стає автоматично орендарем за договором оренди землі, оскільки договором купівлі-продажу нерухомості не продовжується договір оренди землі.

Оскільки договір оренди землі припинив свою дію в силу закону до нього чи на його підставі не можна укласти додаткову угоду, в тому числі, трьохсторонню між попереднім орендарем (колишній власник нерухомості), орендодавцем (власник земельної ділянки), новим орендарем (новий власник нерухомості). Тому новий власник нерухомості зобов'язаний оформити права на земельну ділянку шляхом підписання нового договору оренди земельної ділянки з орендодавцем (постанова Судових палат у цивільних та господарських справах ВСУ від 14.09.2016 у цивільній справі № 703/5377/14-ц, № в реєстрі 62058420).

Окрім того, саме дата договору купівлі-продажу нерухомості є датою припинення договору оренди землі, а не дата державної реєстрації припинення права користування земельною ділянкою за колишнім власником нерухомості, яка в часі настає пізніше.

Насамперед це пов'язано з різним правовим змістом понять "припинення договору оренди землі" та " припинення права оренди " ( права користування) або " перехід права

на оренду" .

У статті 7 Закону України "Про оренду землі" йдеться про перехід права на оренду земельної ділянки.

У статті 120 ЗК України йдеться про перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду.

У статті 141 ЗК України йдеться про підстави припинення права користування земельною ділянкою у разі набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.

У статті 182 ЦК України передбачено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Стаття 3 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" також встановлює обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав.

У ч. 2 ст. 3 цього Закону імперативно зазначено, що з моменту державної реєстрації лише виникають речові права на нерухоме майно, в тому числі, право оренди, як це передбачено у ст. 4 цього Закону та ст. 17 Закону України "Про оренду землі".

Водночас, жодною нормою права не передбачено, що саме з моменту державної реєстрації припиняється (переходить) право оренди земельної ділянки.

Таким чином, з моменту укладення договору купівлі-продажу нерухомості та реєстрації права власності на неї за новим власником , у колишнього власника нерухомості припинилося право оренди та, відповідно, обов'язок сплати орендної плати.

Згідно ч. 3 ст. 10 "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" державний реєстратор встановлює наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації.

Відповідно до статті 27 цього Закону державна реєстрація припинення речових прав проводиться на підставі документів, що відповідно до законодавства підтверджують припинення прав на нерухоме майно.

З врахуванням вищевикладеного, такими документами слід вважати договір купівлі-продажу нерухомості та акт приймання-передачі земельної ділянки з оренди.