

Юридичні науки

УДК 346.3

**Таран Анастасія Юріївна**

*адвокат*

**Taran Anastasiia**

*Lawyer*

**ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА  
ОРЕНДАРЯ НА ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ  
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ  
PROBLEMATIC ASPECTS OF THE REALIZATION OF THE  
TENANT'S PREFERENTIAL RIGHT TO RENEW THE LAND LEASE  
AGREEMENT**

***Анотація.** Стаття присвячена розгляду та аналізу актуальної судової практики, окремих думок в частині проблемних аспектів реалізації переважного права орендаря на поновлення договору оренди земельної ділянки за принципом мовчазної згоди у разі бездіяльності орендодавця в контексті застосування строків на звернення на захист порушеного права.*

***Ключові слова:** оренда земельної ділянки, договір, продовження дії договору, право користування.*

***Summary.** The article is devoted to the review and analysis of current judicial practice, separate opinions regarding problematic aspects of the implementation of the tenant's preferential right to renew the land lease agreement based on the principle of tacit consent in the event of the lessor's inaction in the context of the application of time limits for appeals for the protection of the violated right.*

***Key words:** land lease, contract, contract extension, right to use.*

**Постановка проблеми.** Одним з основоположних прав громадянина України є, зокрема, набуття право на землю шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. У даній статті ми пропонуємо розглянути реальні проблемні судові кейси та різні правові позиції суддів в контексті застосування ст. 33 Закону України «Про оренду землі» в частині автоматичної пролонгації договору оренди земельної ділянки та принципу мовчазної згоди, реалізації переважного права орендаря та проблемні питання, які виникають унаслідок ухилення однієї із сторін від покладених законодавчо-визначених обов’язків.

Необхідність обговорення реальних проблемних кейсів буде сприяти всесторонньому та глибокому дослідженню юридичних колізій в чинному законодавстві в процесі регулювання земельних відносин, враховуючи той факт, що земельні ділянки відносяться до одних з найважливіших природних ресурсів України.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** В даній юридичній статті досліджувалась актуальна судова практика судів першої інстанції, апеляційної інстанції, Верховного Суду та висновки Велика Палата Верховного Суду та окремі думки суддів щодо застосування ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Також чинне законодавство України з регулювання земельних відносин, а саме: Земельний кодекс України, Цивільний Кодекс України, Господарський Кодекс України, Закон України «Про оренду землі» і т.д.

**Мета дослідження** полягає у виявленні розбіжних думок суддів при застосуванні до спірних правовідносин ст. 33 Закону України «Про оренду землі», а також пошук найефективнішого вирішення юридичних колізій для повноцінного захисту та дотримання прав всіх сторін спору.

**Виклад основного матеріалу.** Відповідно до статей 1, 2 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон), оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою,

необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України (далі – ЗКУ), Цивільним кодексом України, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

ЗКУ визначає основні засади регулювання земельних відносин, зокрема, порядок передачі земельних ділянок в оренду (ст. 124).

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування (ч. 1,2 ст. 116 ЗКУ).

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними ст.122 ЗКУ, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (ч.1 ст. 124 ЗКУ) [1].

Проте, саме Законом регулюються відносини, що виникають між власником земельної ділянки та іншими особами у зв'язку із передачею її у користування та володіння, в тому числі конкретизовано особливості та порядок укладення договору оренди землі, його істотні умови, основні права та обов'язки сторін, порядок зміни, припинення та поновлення такого договору.

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 31 Закону, договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено.

Так, згідно з ч. 1 ст. 33 Закону по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими

особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі (ч. 2 ст. 33 Закону).

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди (ч. 3 ст. 33 Закону).

Відповідно до ч. 4 ст. 33 Закону при поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

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, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), 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 (ч. 5 ст. 33 Закону) [2].

Так, законодавцем у ч. 5 ст. 33 Закону визначено алгоритм дій, який зобов'язує орендодавця після отримання листа-повідомлення орендаря: 1) розглянути лист-повідомлення на відповідність вимогам закону; 2) узгодити з орендарем (за необхідності) істотні умови договору; 3) за відсутності заперечень прийняти рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності); 4)

укласти з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі.

За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендареві направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Зазначені положення слід розуміти таким чином: а) орендодавець у разі невідповідності змісту листа-повідомлення та умов проекту додаткової угоди вимогам закону повинен протягом місяця із дати його отримання повідомити орендареві про такі невідповідності, що, у свою чергу, може бути підставою для заперечення у задоволенні заяви орендаря; б) може запропонувати свою редакцію істотних умов договору оренди землі.

При цьому, ч. 6 ст. 33 Закону встановлено, що у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).

Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку. Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді (ч. 8, 9 ст. 33 Закону).

Враховуючи вищевикладене, слід звернути увагу, що для реалізації права на поновлення договору земельної ділянки та завершення процедури поновлення, шляхом державної реєстрації права орендаря на відповідну земельну ділянку, необхідна активна добросовісна поведінка двох сторін правовідносин.

В той же час, виникають непоодинокі випадки, коли орендар, з метою реалізації права на продовження дії договору оренди земельної ділянки на тих самих умовах і на той самий строк, направляє заяву із доданим до неї проектом додаткової угоди, однак орендодавець протиправно вчиняє бездіяльність, а саме: не надає відповідь на подану заяву і також не надає заперечення щодо подальшого використання земельною ділянкою.

Так, орендар продовжує користуватися спірними земельними ділянками та справно сплачувати орендну плату, в повній мірі реалізуючи законодавчо-закріплене право, визначене ч. 6 ст. 33 Закону щодо продовження користування земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди та принцип «мовчазної згоди». При цьому без укладання додаткової угоди та відповідно без реєстрації права оренди земельної ділянки через неможливість це зробити, саме із-за ухилення орендодавця прийняти відповідне рішення та підписати додаткову угоду.

Слід зауважити, що без укладення додаткової угоди до договору оренди землі завершення процедури поновлення такого договору відповідно до ст. 33 Закону є неможливою. Така угода має ознаки не тільки зобов'язального, але й речового договору, оскільки засвідчує волю сторін на передання земельної ділянки у тимчасове володіння орендареві на новий строк. Саме неукладення додаткової угоди до договору оренди протягом визначеного законодавством строку позбавляє позивача можливості зареєструвати право оренди землі в Державному реєстрі речових прав.

При цьому ж, орендар не реалізовує своє право на захист у судовому порядку (після спливу місячного строку для надання заперечень орендодавцем) в межах строків позовної давності для визнання укладеною додатковою угодою до договору оренди земельної ділянки, а звертається до суду з відповідним позовом після спливу строку позовної давності.

Таку ситуацію можна спостерігати, наприклад, у справі № 904/8884/21 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Магазин "Будинок радіо" до Дніпровської міської ради про визнання укладеною додатковою угодою до договору оренди земельної ділянки від 20.07.2000.

Так, 10.11.2021 р. Товариство звернулося до Господарського суду Дніпропетровської області з позовом до Ради, у якому з урахуванням заяви про зміну предмета позову просило визнати укладеною додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки від 20.07.2000 р.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що Товариство в передбаченому договором оренди порядку зверталось до Ради з клопотанням про продовження його дії на тих самих умовах і на той самий строк, до якого було додано відповідний проєкт додаткової угоди про поновлення договору оренди, однак відповіді не отримало, продовжує користуватися земельними ділянками та сплачувати орендну плату.

Господарський суд Дніпропетровської області рішенням від 19.05.2022 р. позов задовольнив. Визнав укладеною додаткову угоду до договору оренди про поновлення договору у відповідній редакції. Рішення мотивовано тим, що Товариство завчасно, 19.07.2013 р. (за чотири місяці до спливу строку дії договору), повідомило Раду про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк, звернувшись до неї з клопотанням від 17.07.2013 р. № 04-07/13, до якого додало проєкт додаткової угоди. У місячний строк після отримання клопотання разом із проєктом додаткової угоди Рада не надала відповіді



Товариству та не уклала додаткової угоди про поновлення договору. У місячний строк після закінчення договору Товариство не отримало листа-повідомлення від Ради із запереченням проти поновлення договору, оскільки такий лист не надсилався. Після закінчення строку дії договору оренди Товариство продовжило користуватися земельними ділянками та належно виконувало умови договору, зокрема сплачувало орендну плату.

Урахувавши наведені обставини, суд першої інстанції дійшов висновку, що договір оренди є поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були ним передбачені, в силу ч. 1-6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Однак процедура поновлення договору, передбачена ст. 33 цього Закону, не була завершена внаслідок невиконання Радою обов'язку щодо укладення у місячний строк відповідної додаткової угоди.

Також, суд відхилив доводи Ради щодо пропуску Товариством позовної давності, оскільки вважав, що порушення орендодавцем вимог Закону України «Про оренду землі» щодо укладення додаткової угоди про поновлення договору оренди землі є триваючим правопорушенням, яке позбавляє орендаря можливості зареєструвати відповідне речове право, тому позовна давність не поширюється на заявлену позовну вимогу.

Суд першої інстанції зазначив, що застосування наслідків пропуску позовної давності в таких правовідносинах сприяло б недобросовісній поведінці орендодавця, який усупереч вимогам закону ухиляється від укладення відповідної додаткової угоди, отримуючи при цьому протягом тривалого часу орендну плату за користування земельними ділянками та не заявляючи до орендаря вимог про їх звільнення.

В той же час, Центральний апеляційний господарський суд постановою від 27.09.2022 р. не погодився з висновками суду першої інстанції, скасував та ухвалив нове рішення про відмову в задоволенні позову.



Мотивуючи цю постанову, суд апеляційної інстанції погодився з висновками суду першої інстанції про наявність порушеного права Товариства, однак вважав помилковими його висновки щодо триваючого характеру правопорушення з боку Ради, яке полягає в ухиленні від укладення додаткової угоди про поновлення договору, оскільки ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» передбачає місячний строк для надання заперечень орендодавцем щодо поновлення договору оренди землі.

Апеляційний господарський суд зазначив, що після закінчення цього строку право орендодавця надати свої заперечення проти поновлення договору оренди землі вичерпується і орендар має право на захист свого порушеного права в судовому порядку. Однак, Товариство цим правом протягом тривалого терміну (з 2013 р.) не скористалось та не навело жодних обґрунтувань або поважних причин, які б перешкоджали йому це зробити. При цьому та обставина, що Товариство є добросовісним користувачем земельних ділянок та сплачує за користування ними орендну плату, не звільняє його від обов'язку вчасно звернутися до суду за захистом своїх прав.

Постановою Великої Палати Верховного Суду від 05.07.2023 р. касаційну скаргу ТОВ «Магазин «Будинок радіо» задоволено частково. Постанову Центрального апеляційного господарського суду від 27.09.2022 р. у справі № 904/8884/21 скасовано. Рішення Господарського суду Дніпропетровської області від 19.05.2022 р. у справі № 904/8884/21 залишено в силі зі зміною його мотивувальної частини в редакції цієї постанови.

Постанова обґрунтована тим, що вимога про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди землі не належить до визначеного ч.1 ст. 268 ЦК України переліку вимог, на які не поширюється позовна давність.

Норми інших законів, зокрема Закону України «Про оренду землі», також не виключають застосування до такої вимоги положень ЦК України про позовну давність. Разом з тим, з огляду на триваючий характер правопорушення орендодавця позовна давність не пропущена [9].

В той же час, суддя Великої Палати Верховного Суду Власов Ю.Л. в окремій думці від 05.07.2023 р. не погоджується з висновками викладеними у постанові Великої Палати Верховного Суду від 05.07.2023 р. у справі № 904/8884/21 та вважає їх суперечливим, оскільки Велика Палата Верховного Суду визнає, що у випадку, який має місце у цій справі № 904/8884/21, «договір оренди є поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були ним передбачені, в силу положень закону» (пункт 112), однак процедура поновлення не була завершена (пункт 113). Право оренди землі продовжило існувати в орендаря в силу норми закону від моменту закінчення строку дії договору оренди – 19.11.2013 р., незважаючи на відсутність державної реєстрації його продовження. Це право уже є наявним, а не таким, що виникне після набрання законної сили судовим рішенням у цій справі та внесенням на його підставі відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. А результат вирішення судами цієї справи № 904/8884/21 спрямований не на відновлення порушеного права позивача-орендаря, а на забезпечення належного документального оформлення його права оренди.

Так, за обставинами цієї справи поведінка орендаря і орендодавця свідчить про те, що договір оренди земельної ділянки від 20.07.2000 р. після закінчення строку його дії є поновленим в силу закону (ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі») на той самий строк і на тих самих умовах.

Суддя повторно акцентував, що всі умови, на яких продовжуються взаємовідносини орендаря і орендодавця у цьому випадку автоматичної пролонгації договору оренди землі, є чітко визначеними законом і

договором оренди, вони не можуть змінюватися, а отже, і спору щодо їх змісту існувати не може.

У ч.6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» для опису поновлення договору оренди землі не застосовується словосполучень ні «може бути поновлено», ані «підлягає поновленню», що б передбачало подальші активні дії сторін договору щодо реалізації такої можливості, зокрема шляхом укладення додаткової угоди. На відміну від попередньої редакції цієї статті застосовано словосполучення «вважається поновленим», що вказує на виникнення відповідного правового наслідку, визначеного законом. У цьому випадку згода сторін відповідного договору оренди землі презюмується на підставі їх мовчазної згоди відповідно до ч. 3 ст. 205 ЦК України, що підтверджується настанням визначених ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» обставин. Подальше користування відповідною земельною ділянкою без направлення пропозицій щодо зміни умов такого користування означає мовчазне бажання (згоду) орендаря на таке користування на існуючих договірних умовах. Відсутність заперечення щодо зазначеного користування з боку орендодавця означає його мовчазну згоду на це на існуючих договірних умовах. Отже законодавець привів цю норму у відповідність до змісту статті 764 ЦК України.

Суть специфічного механізму, передбаченого ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», полягає у тому, що за умов наявності обставин, передбачених цією нормою, право оренди відповідної земельної ділянки, яке виникло на підставі договору оренди землі, укладеного з дотриманням усіх вимог законодавства, строк дії якого добігає кінця, після спливу зазначеного строку та поновлення оренди на той самий строк і на тих самих умовах не виникає наново, не переходить комусь іншому і не припиняється, воно продовжує існувати на визначений строк (поновлюється). Отже відповідний договір, строк дії якого добігає кінця,

не припиняється, а вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, що узгоджується з п.1 ч. 1 ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (у редакції від 13.11.2013 р.), відповідно до якого державна реєстрація прав проводиться на підставі договорів, укладених у порядку, встановленому законом.

В нашому випадку орендодавець не відреагував на пропозицію орендаря щодо укладення додаткової угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки від 20.07.2000 р., а тому право орендаря на належне оформлення його відносин з орендодавцем шляхом укладення відповідної додаткової угоди є порушеним, і орендар правомірно звернувся за його захистом до суду, подавши позов про визнання додаткової угоди укладеною.

Проте слід враховувати, що договір оренди земельної ділянки від 20.07.2000 р. вже є поновленим в силу закону, виходячи із фактичної поведінки сторін (продовження користування орендарем земельними ділянками за відсутності заперечень орендодавця). Це поновлення відбулося автоматично по спливу місяця після закінчення строку його дії – 19.11.2013 р, і воно не залежить від наявності або відсутності додаткової угоди.

Право оренди Товариства на підставі договору від 20.07.2000 р. продовжує існувати після 19.11.2013 р. в силу законодавчої пролонгації договору, а питання стосовно укладення або неукладення додаткової угоди про це на виконання вимог ст. 33 Закону України «Про оренду землі» (у чинній на той час редакції) напряду залежить від добросовісної або недобросовісної поведінки сторін, і у свою чергу, недобросовісна поведінка орендодавця (яка має місце у цій справі) може бути припинена судом за відповідним позовом орендаря.

Окремо суддя звертає увагу, що подальші зміни земельного законодавства, сформовані у Законі України від 05.12.2019 р. № 340-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», чітко оформили саме таку форму продовження орендних правовідносин. Зокрема, у разі, якщо договором оренди землі встановлена умова щодо його поновлення, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення (в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору). Вчинення будь-яких інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

Проте, яку уже зазначалося, станом на час виникнення спірних правовідносин сторін у цій справі діяла редакція ст. 33 Закону України «Про оренду землі», яка зобов'язувала сторони договору оренди землі укладати додаткову угоду про його поновлення. Водночас норми вказаної статті не містили умови про те, що передбачена ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» автоматична пролонгація договору не відбудеться без укладення додаткової угоди, а тому Великій Палаті Верховного Суду не варто було самостійно створювати такі негативні для орендаря правові наслідки недобросовісної поведінки орендодавця.

Отже, суддя приходить до висновку, що орендні правовідносини між Радою та Товариством на підставі договору оренди земельної ділянки від 20.07.2000 р. тривають після закінчення строку його дії внаслідок автоматичної пролонгації договору в силу закону незалежно від наявності додаткової угоди до нього. Натомість позиція Великої Палати Верховного Суду стосовно того, що «договір оренди є поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були ним передбачені, в силу положень закону», однак «процедура поновлення не завершена» внаслідок неукладення додаткової угоди є суперечливою та незрозумілою [10].

Так, аналізуючи вищенаведені судові рішення можна дійти наступних висновків, з одного боку, позивачем порушена процесуальна складова, а саме: орендарем пропущений строк позовної давності на захист свого порушеного права у судовому порядку.

Ключовим, на нашу думку, є констатація того, що захист порушеного права є правом, а не обов'язком, при цьому, для однакового застосування ст.33 Закону, вважаємо необхідним визначити саме момент виникнення порушення такого права: чи порушено право орендаря після спливу місячного строку для надання орендодавцем заперечень, встановлених ч.5 ст.33 Закону? Або право орендаря не вважається порушеним, оскільки договір автоматично пролонгується, орендар продовжує користуватись земельною ділянкою на підставі ч.6 ст.33 Закону, а порушення права виникає в момент неможливості завершити процедуру, а саме підписати додаткову угоду та вчинити відповідні реєстраційні дій.

Виходячи з наведеного, постає питання доцільності застосування строку позовної давності до даних правовідносин, оскільки у разі застосування визначеного Законом строку, буде залежати можливість орендаря відновити порушене право. Вважаємо, що саме через визначення моменту порушення права орендаря сформується правова визначеність, остаточність та єдиний підхід щодо застосування строків позовної давності у даних правовідносинах та вирішить проблематику реалізації переважного права орендарем на поновлення договору оренди земельної ділянки.

Також важливим аспектом є з'ясування обставин з чиєї вини виник спір.

Поновлення договору оренди землі в судовому порядку в передбачений ст. 33 Закону України «Про оренду землі» спосіб вимагає укладення сторонами додаткової угоди як єдиної підстави продовження орендних прав і обов'язків на новий строк, а право сторони на оскарження

в суді відмови або зволікання з укладенням додаткової угоди в контексті спірних правовідносин означає право на звернення до суду для укладення додаткової угоди (п. 68, 74 постанови Великої Палати Верховного Суду від 29.09.2020 р. у справі № 378/596/16-ц) [4].

Так, пасивна поведінка, яка виражена бездіяльністю орендодавця, призвела до відсутності підписаної додаткової угоди та позбавлення орендаря можливості зареєструвати право оренди землі в Державному реєстрі речових прав.

Враховуючи те, що орендодавець не укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди, очевидна наявність у орендаря порушеного права на поновлення цього договору.

У постанові від 08.11.2019 р. у справі № 127/15672/16-ц Велика Палата Верховного Суду підтримала численні висновки Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду про те, що невиконання боржником грошового зобов'язання є триваючим правопорушенням, тому право на позов про стягнення коштів на підставі ст. 625 Цивільного кодексу України виникає у кредитора з моменту порушення грошового зобов'язання до моменту його усунення і обмежується останніми трьома роками, які передували подачі такого позову [6].

Касаційний адміністративний суд у складі Верховного Суду в постанові від 11.04.2018 р. у справі № 804/401/17 зазначив, що триваюче правопорушення - це проступок, пов'язаний з тривалим, неперервним невиконанням обов'язків, передбачених законом. Тобто триваючі правопорушення характеризуються тим, що особа, яка вчинила якісь певні дії чи бездіяльність, перебуває надалі у стані безперервного продовження цих дій (бездіяльності). Ці дії безперервно порушують закон протягом якогось часу. Іноді такий стан продовжується значний час, упродовж якого винний безперервно вчиняє правопорушення у вигляді невиконання покладених на нього обов'язків. Триваюче правопорушення припиняється



лише у випадку усунення стану, за якого об’єктивно існує цей обов’язок, виконанням обов’язку відповідним суб’єктом або припиненням дії відповідної норми закону [7].

У постанові від 02.11.2022 р. у справі № 922/3166/20 Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що протягом строку дії договору оренди землі орендодавець не може бути обмежений у праві звернутися до суду з позовом, покликаним усунути нецільове використання земельної ділянки, зокрема і шляхом розірвання договору оренди землі. Такий позов може бути пред’явлений протягом усього строку дії договору (та існування обумовленого таким договором обов’язку виконувати зобов’язання щодо цільового використання земельної ділянки) [8].

**Висновки.** Існують аргументовані неспівпадаючі висновки суддів щодо пролонгації договору в залежності від наявності/відсутності додаткової угоди до нього. Подібні неузгоджені правові висновки також мають місце в окремих думках від 22.09.2020 р. щодо постанов Великої Палати Верховного Суду у справах № 159/5756/18 і 313/350/16-ц та від 31.08.2021 р. у справі № 903/1030/19 [4; 5; 3].

Аналізуючи правові позиції та мотивування судових рішень, ми дійшли висновків, що окреслена невизначеність виникла внаслідок різного усвідомлення моменту порушення права орендаря, яке виражається у відсутності реалізації переважного права на поновлення договору оренди земельної ділянки шляхом неможливості завершення процедури реєстрації речового права.

Слід враховувати, що ч.6 ст.33 Закону України «Про оренду землі» презюмується пролонгація договору оренди земельної ділянки на підставі мовчазної згоди сторін.

Зазначене також підтверджується ч.3 ст. 205 ЦК України, яка встановлює, що у випадках, встановлених договором або законом, воля сторони до вчинення правочину може виражатися її мовчанням [12].

Таким чином, порушення права орендаря на реалізацію переважного права на поновлення договору оренди земельної ділянки починається не з моменту закінчення, встановленого Законом місячного строку на подання заперечень орендодавцем, а з моменту неможливості фізично зареєструвати за собою відповідне речове право.

Тобто, право оренди земельної ділянки не переходить комусь іншому і не припиняється, воно поновлюється, після спливу місяця після закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки.

Крім того, у разі не підписання проєкту направленої орендарем додаткової угоди, а також відсутність заперечень у місячний строк щодо поновлення договору оренди земельної ділянки, вважаємо, що таку бездіяльність слід розцінювати як неправомірну поведінку орендодавця.

Оскільки, Закон покладає обов'язок вчинення ряду активних дій обох сторін договору оренди земельної ділянки, то з метою профілактики неправомірної поведінки та уникнення можливого триваючого правопорушення, внаслідок бездіяльності орендодавців щодо належного виконання зі свого боку заходів реагування, пропонуємо в договорах оренди земельної ділянки узгоджувати штраф за неможливість зареєструвати речове право, внаслідок ухилення орендодавця від вчинення дій спрямованих на завершення процедури шляхом внесення відомостей у Державний реєстр речових прав.

Також, з метою ефективного механізму впливу на бездіяльність орендодавців та уникнення в подальшому триваючого правопорушення, пропонуємо внести зміни до діючого законодавства шляхом впровадження системи штрафів та надання відповідних повноважень суддям на етапі розгляду судової справи, тобто до примусового виконання рішення, що прискорить дотримання законних прав сторін на повну реалізацію переважного права на поновлення договору оренди земельних ділянок.

Вважаємо, що слід більше приділяти уваги реальним правовим спорам, які виникають між сторонами та проблемні аспекти при застосуванні конкретних норм законів, в даному випадку ст. 33 Закону України «Про оренду землі», оскільки праворозуміння за своєю природою є динамічним.

Таким чином, приділення особливої уваги та аналіз актуальної судової практики, в тому числі і окремим думкам суддів, сприятиме формуванню багатоваріантності підходів розуміння норм права, що допоможе більш ефективно вирішувати та зменшити кількість юридичних колізій, а також більш глибоко, детально та всебічно впливати на формування наукової та професійної правосвідомості.

### **Література**

1. Земельний Кодекс України в редакції від 27.07.2023. Документ №2768-III; підстава - 3220-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 12.09.2023)
2. Про оренду землі: Закон України в редакції від 08.06.2023. Документ № 161-XIV; підстава - 3065-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 12.09.2023)
3. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 31 серпня 2021 року у справі № 903/1030/19 (провадження № 12-4Гс21).
4. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 вересня 2020 року у справі № 159/5756/18.
5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 вересня 2020 року у справі №313/350/16-ц.
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 08 листопада 2019 року у справі № 127/15672/16-ц (провадження № 14-254цс19).

7. Постанова Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду від 11 квітня 2018 року у справі № 804/401/17.
8. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 02 листопада 2022 року у справі № 922/3166/20 (провадження № 12-36гс21).
9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 05 липня 2023 року у справі № 904/8884/21.
10. Окрема думка Судді Великої Палати Верховного Суду Власова Ю.Л. в від 05 липня 2023 року у справі № 904/8884/21.
11. Цивільний Кодекс України в редакції від 03.09.2023. Документ 435-IV підстава - 3320-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 12.09.2023)