

Для вирішення окресленої проблеми пропонується доповнити перелік підстав для зупинення провадження у справі, а саме: 1) смерть або оголошення померлою фізичної особи єдиного учасника-директора (до набуття спадкоємцями статусу учасників товариства або призначення особи, уповноваженої діяти від імені та в інтересах товариства); 2) перебування фізичної особи єдиного учасника-директора на самоізоляції, обсервації або невідкладному лікуванні, що виключає можливість участі в судовому процесі протягом тривалого часу (до припинення такого перебування або на визначений судом строк, достатній для вирішення питання про призначення особи, уповноваженої діяти від імені та в інтересах товариства); 3) перебування фізичної особи єдиного учасника-директора у складі Збройних Сил України або інших утворених відповідно до закону військових формувань, що переведені на воєнний стан або залучені до проведення антитерористичної операції (до припинення такого перебування або на визначений судом строк, достатній для вирішення питання про призначення особи, уповноваженої діяти від імені та в інтересах товариства).

На основі зазначених пропозицій пропонується внести відповідні зміни і доповнення до ст. 227, 229 ГПК України, ст. 236 КАС України, ст. 251, 253 ЦПК України.

Подальші дослідження теми доцільно присвятити способам захисту прав і законних інтересів ТОВ та ТДВ однієї особи.

Література

1. Господарський процесуальний кодекс України: Закон України від 6 листопада 1991 р. № 1798-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 6. Ст. 56 (Із змінами).
2. Кодексі адміністративного судочинства України: Закон України від 6 липня 2005 р. № 2747-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 35–36, 37. Ст. 446 (Із змінами).
3. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18 березня 2004 р. № 1618-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 40–41, 42. Ст. 492 (Із змінами).
4. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. / Нац. акад. прав. наук України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького, Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Т. 15: Господарське право / редкол. В. А. Устименко (голова) та ін., 2019. 784 с.
5. Ніколенко Л. М. Захист прав та інтересів суб'єктів господарювання в умовах реформування законодавства. *Економіка та право*. 2017. №2 (47). С. 19–24.
6. Беяневич О. Про форми захисту прав суб'єктів господарювання. *Українське комерційне право*. 2007. №8. С. 62–69.
7. Господарське право: практикум / А. Г. Бобкова (кер. авт. кол.), Ю. О. Моїсєєв, Ю. М. Павлюченко та ін.; за заг. ред. А. Г. Бобкової. Харків: Право, 2018. 592 с.

УДК 347.2

ЩОДО ПРОБЛЕМ ЗАСТОСУВАННЯ ПОЛОЖЕНЬ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ» ПРО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Є. О. Липницька

Однією з найчисельніших категорій земельних спорів залишаються спори щодо оренди земельних ділянок, значне місце серед яких займають спори про поновлення договору оренди. Питання пролонгації договорів оренди земельних ділянок регулюються як Земельним кодексом України (далі – ЗК України), так і спеціальним Законом України «Про оренду землі» (далі – Закон № 161-XIV). Разом з цим правозастосовча практика свідчить про різні підходи до тлумачення норм, що регулюють поновлення договорів оренди і як результат різне їх застосування до аналогічних правовідносин. Вказане не

сприяє дотриманню принципу правової визначеності, ключовими елементом якого є однозначність та передбачуваність правозастосування.

Метою даного дослідження є аналіз правових позицій Верховного Суду (далі – ВС) щодо застосування положень ст. 33 Закону України «Про оренду землі» та розробка пропозицій щодо їх уніфікації.

Слід зазначити, що з січня 2020 року вступили в силу зміни до ЗК України та Закону «Про оренду землі», які запровадили нові правила автоматичного поновлення договорів оренди (ст. 126-1 ЗК України) і якими виключено положення ч. 6 Закону № 161-XIV про поновлення договору у разі продовження користування земельною ділянкою орендарем після закінчення строку договору. Разом з цим залишається актуальним питання застосування ст. 33 цього Закону в попередній редакції, виходячи, з того, що до договорів, які були укладені до внесення змін до Закону № 161-XIV, будуть застосовуватись положення законодавства, що діяли на момент їх укладення.

Стаття 33 Закону 161-XIV (в ред. до 05.12.2019 р.) фактично об'єднувала два способи поновлення договору оренди земельної ділянки, а саме, поновлення такого договору за домовленістю сторін на виконання переважного права орендаря (ч. 1 ст. 33) та «автоматичне» поновлення договору оренди землі внаслідок продовження його виконання після завершення строку його дії (ч. 6 ст. 33). Правові позиції щодо розрізнення цих підстав є більш менш усталеними і витікають із постанов ВС від 25.02.2015р. у справі № 6-219цс14, 10 вересня 2018 р. у справі № 920/739/17, Великої Палати ВС від 10.04.2018р. у справі № 594/376/17. Саме при реалізації цих норм виникають суперечності у сторін договору оренди, а також має місце різна правозастосовча практика судів.

Аналіз практики ВС вказує на те, що сьогодні склались декілька підходів щодо застосування вищевказаних способів поновлення договорів оренди земельних ділянок.

Перший підхід полягає у тому, що для визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди необхідно встановлення таких юридичних фактів:

- орендар належним чином виконує свої обов'язки за договором, до спливу строку договору повідомив орендодавця у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк, до листа-повідомлення додав проект додаткової угоди;

- орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень і своє рішення (постанови ВС від 06.02.2018 р. у справі № 908/995/17, 10 вересня 2018 р. у справі № 920/739/17, постанова ВП ВС від 5 червня 2019 р. у справі № 709/433/17).

Для визнання права на «автоматичне» поновлення договору оренди за ч. 6 ст. 33 Закону № 161-XIV потребується наявність таких юридичних фактів:

- орендар продовжує користуватися земельною ділянкою, належним чином виконує свої обов'язки за договором;

- відсутнє письмове повідомлення орендодавця про відмову у поновленні договору оренди.

Цей спосіб поновлення суди кваліфікують як «мовчазну згоду» орендодавця на пролонгацію договору (постанова ВС від 10 вересня 2018 р. у справі № 920/739/17). При цьому ВС неодноразово вказував на те, що ч. 6 ст. 33 Закону № 161-XIV не передбачає звернення орендаря до орендодавця, а переговори сторін щодо зміни істотних умов не проводяться (постанови ВС від 21.02.2018 р. у справі № 908/1164/17, 10 вересня 2018 р. у справі № 920/739/17).

Інший підхід було застосовано у постановках Великої Палати ВС від 10 квітня 2018 р. у справі № 594/376/17-ц та конкретизовано у постанові від 22 вересня 2020 р. у справі № 159/5756/18, де було зроблено відступ від висновків щодо застосування норми права у подібних правовідносинах. Зокрема, позиція Великої Палати ВС полягає у тому, що виникненню в орендодавця обов'язку прийняти рішення про поновлення договору оренди землі або про наявність заперечень щодо такого поновлення договору з надсиланням відповідного листа-повідомлення має передувати звернення орендаря з повідомленням про намір продовжити

орендні правовідносини, до якого має бути додано проект додаткової угоди. Факт порушення орендодавцем місячного терміну для направлення орендареві листа-повідомлення про прийняте ним рішення у відповідь на вчасно надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди дає орендареві підстави розраховувати на можливість поновлення договору оренди землі в силу закону, а саме ч. 6 ст. 33 Закону № 161-XIV. І саме у такому випадку відсутність листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі можна кваліфікувати як «мовчазну згоду» орендодавця на поновлення договору та той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Не погоджуючись з вказаною позицією судді Великої Палати ВС у справі № 159/5756/18 виклали окрему думку, відповідно до якої зазначаються суттєві відмінності у правових конструкціях, передбачених ст. 33 Закону № 161-XIV (переважного права орендаря на укладення договору оренди землі та «автоматичного» поновлення такого договору) та робиться висновок щодо безпідставності їх ототожнення. При цьому зазначається, що, якщо тлумачити ч. 6 ст. 33 Закону № 161-XIV за вищевказаним підходом, втрачається сутність автоматичного поновлення (або поновлення за мовчазною згодою). Крім того, законодавство не містить вимоги повідомлення орендарем орендодавця до закінчення строку дії договору про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі на тих самих умовах (за ч. 6 ст. 33) як умови поновлення такого договору. Така вимога передбачена тільки для реалізації переважного права на укладення договору оренди на новий строк (ч. 1 ст. 33 Закону).

На підставі аналізу вказаних позицій ВС можна зробити наступні висновки.

Виходячи з позиції Великої Палати ВС у справі № 159/5756/18 застосування положень ч. 6 Закону № 161-XIV може мати місце тільки через реалізацію переважного права на укладення договору оренди на новий строк, тобто через звернення орендаря до орендодавця до закінчення строку договору. Однак вказаний підхід не охоплює випадок, коли орендар після завершення строку договору продовжує користуватись земельною ділянкою, а орендодавець протягом місяця після завершення строку договору не заперечує проти його поновлення.

Вбачається доцільним і таким, що буде відповідати вимогам договірної практики в сфері оренди землі, застосування наступного підходу.

1. Для визнання переважного права на поновлення договору за ч. 1 ст. 33 Закону № 161-XIV оренди необхідні факти:

- орендар належним чином виконує свої обов'язки за договором, до спливу строку договору повідомив орендодавця у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк та до листа-повідомлення додав проект додаткової угоди;

- орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень і своє рішення.

2. Підставою для застосування ч. 6 ст. 33 Закону № 161-XIV і визнання права на поновлення договору оренди («автоматичне поновлення» або за мовчазною згодою) може бути дві ситуації, які складаються з наступних юридичних фактів:

А) коли орендар продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою та належним чином виконує свої обов'язки за договором; протягом одного місяця після закінчення строку договору відсутній лист-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі.

Б) як мовчазну згоду орендодавця з поновленням договору оренди на тих самих умовах слід розглядати ситуацію, при якій:

- орендар до спливу строку договору звернувся до орендодавця у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк, додав проект додаткової угоди;

- орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень і своє рішення;

- орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди та належно виконувати обов'язки за договором;

- протягом одного місяця після закінчення строку договору відсутній лист-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди.