

ПОНЯТТЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЙОГО ЮРИДИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЯК ПИСЬМОВОГО ДОКАЗУ

THE CONCEPT OF A LEASE AGREEMENT FOR AN AGRICULTURAL LAND PLOT AND ITS LEGAL CHARACTERISTICS AS WRITTEN EVIDENCE

Мороз О.В., аспірант кафедри правосуддя та філософії
Сумський національний аграрний університет

Розвиток ринкової економіки України безумовно пов'язаний із сферою сільськогосподарського виробництва, агротехнічним сектором та ринком продовольчих товарів, які у своїй сукупності покликані забезпечити продовольчу безпеку населення, що являє собою одну із Цілей сталого розвитку, проголошених Резолюцією Генеральної Асамблеї ООН від 25 вересня 2015 року № 70/1 та Цілей сталого розвитку на період до 2030 року, проголошених Указом Президента України від 30 березня 2019 року.

Землі сільськогосподарського призначення формують собою базис у сфері виробництва сільськогосподарської продукції шляхом безпосереднього використання значних посівних площ для вирощування продукції рослинного походження, в тому числі і на умовах орендних відносин, які сьогодні стрімко розвиваються в Україні.

Разом з тим, належне функціонування орендних правовідносин неможливе без детальної правової регламентації прав та обов'язків її учасників, що здійснюються як у нормативному, так і договірному порядку. Зокрема, орендні відносини у сфері земель сільськогосподарського призначення сьогодні регламентовані у цілому ряді положень Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року, зміст якого, при виникненні спорів, які витікають із правовідносин оренди земель сільськогосподарського призначення, набуває процесуального статусу письмового доказу, який закладає основи до формування інших письмових, речових та електронних засобів доказування. Такі докази (заяви, листи, додаткові угоди тощо) мають похідний характер від змісту істотних умов Типового договору оренди землі. Отже, кожна істотна умова договору при її порушенні, спонукає до формування своєї відокремленої системи доказів, в основі якої буде знаходитись той чи інший «доказовий ряд», який завжди буде співвідноситись з Типовим договором оренди землі та того чи іншого предмету доказування.

Безумовно, такий договір завжди буде містити і локальні права та обов'язки як орендаря, так і орендодавця, які узгоджуються сторонами при підписанні Типового договору оренди землі. В цьому проявляється з одного боку самостійність сторін у прийнятті рішень договірною характеру, а з іншого – такі права і обов'язки сторін деталізують орендні правовідносини, слугуючи одночасно правовою основою до їх урегулювання при виникненні спірних правовідносин.

Ключові слова: цивільне судочинство, докази та доказування, письмові докази, землекористування, оренда земель сільськогосподарського призначення, регулювання земельних правовідносин, договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

The development of Ukraine's market economy is undoubtedly linked to the sphere of agricultural production, the agrotechnical sector and the food market, which in their aggregate are designed to ensure food security of the population, which is one of the Sustainable Development Goals proclaimed by the UN General Assembly Resolution No. 70/1 of September 25, 2015 and the Sustainable Development Goals for the period up to 2030, proclaimed by the Decree of the President of Ukraine of March 30, 2019.

Agricultural lands form the basis for the production of agricultural products through the direct use of significant acreage for growing plant products, including under the terms of leases, which are rapidly developing in Ukraine today.

At the same time, the proper functioning of leases is impossible without detailed legal regulation of the rights and obligations of its participants, carried out both in a regulatory and contractual manner. In particular, lease relations in the field of agricultural land are currently regulated by a number of provisions of the Standard Land Lease Agreement, approved by the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated March 3, 2004, the content of which, in the event of disputes arising from the legal relationship of leasing agricultural land, acquires the procedural status of written evidence, which lays the foundation for the formation of written, tangible, electronic means of proof. Such evidence (statements, letters, additional agreements, etc.) is derivative in nature from the content of the essential terms of the Standard Land Lease Agreement. Thus, each essential term of the agreement, when violated, prompts the formation of its own separate system of evidence, which will be based on one or another «evidence series», which will always correlate with the Standard Land Lease Agreement and a particular subject of proof.

Of course, such an agreement will always contain local rights and obligations of both the tenant and the landlord, which are agreed upon by the parties when signing the Model Land Lease Agreement. This manifests, on the one hand, the independence of the parties in making contractual decisions, and on the other hand, such rights and obligations of the parties detail the lease legal relationship, serving at the same time as the legal basis for their settlement in the event of disputed legal relationships.

Key words: civil proceedings, evidence and substantiation, land use, lease of agricultural land, regulation of land legal relations, lease agreement for agricultural land.

Розвиток орендних відносин у сфері земель сільськогосподарського призначення сьогодні обумовлюється другим етапом земельно-правової реформи, яку розпочато в нашій країні з 1 січня 2024 року. Не дивлячись на це, практика орендних відносин землі засвідчує про постійну наявність тих чи інших спорів, які виникають між орендарем і орендодавцем з приводу несвоєчасної, неповної сплати орендної плати чи взагалі її відсутності, спорів щодо пролонгації, розірвання договорів оренди землі, охорони і захисту земельних ділянок від побутового, хімічного та радіоактивного забруднення тощо.

Не дивлячись на те, що законодавець і надає право кожній особі звертатись до суду з питань захисту своїх порушених, невизнаних чи оспорюваних прав, все ж ці питання є ускладненими, оскільки обумовлюються наявністю такої системи доказів, яка б з одного боку була відносно допусти-

мою, достовірною та достатньою, а з іншого – завжди узгоджувалася б із предметом доказування, який ґрунтується на кожній із істотних умов договору оренди землі. Незважаючи на те, що такий процесуально-правовий зв'язок між правами і обов'язками сторін спору і обумовлений положеннями Типового договору оренди землі і є закономірністю для цивільного судочинства, він в достатній мірі на сьогодні не досліджений, що і викликає ускладнення під час судового розгляду таких справ.

Метою статті є дослідження особливостей договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення та його комплексна характеристика як письмового доказу.

Перш ніж перейти до характеристики договору оренди земель сільськогосподарського призначення, слід розкрити питання правової природи даного правочину,

оскільки з одного боку це важливо з точки зору формування всієї системи доказів при наявності спірних відносин, пов'язаних із укладенням, виконанням, зміною, продовженням, припиненням або розірванням договорів оренди земель сільськогосподарського призначення, а з іншого – для формування єдиної кваліфікаційно-правової практики у сфері цивільного судочинства, що сприяє стабільності національного правосуддя.

Не дивлячись на здавалося б простоту даного питання, на доктринальному рівні, воно є доволі дискусійним, оскільки частина науковців, які досліджують земельні відносини, переконані в тому, що всі питання, які стосуються землі, потрібно розглядати з точки зору земельно-правових відносин, виходячи із їх земельно-правової природи. Це стосується і договору оренди земель сільськогосподарського призначення, оскільки даний договір є похідним від свого об'єкта – земельної ділянки. За позицією В. В. Вилегжаниної, оскільки земля є частиною екосистеми загального простору навколишнього середовища, то вона не є майном в його цивільно-правовому розумінні [1, с. 97]. Аналогічної позиції дотримується і К. О. Дремлюга, зазначаючи, що в Цивільному і Господарському кодексах України питанням оренди землі відповідно присвячено лише одна норма – це ст. 792 Цивільного кодексу України та ст. 290 Господарського кодексу України. При цьому, вони носять виключно бланкетний характер [2, с. 52]. В той же час, М. Р. Лавриненко зазначає, що договір оренди земель сільськогосподарського призначення за його юридичною природою відноситься до категорії цивільно-правових договорів. Така позиція обґрунтовується тим, що «...договірні відносини оренди земель сільськогосподарського призначення є майновими відносинами, що засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників, що становить предмет правового регулювання цивільного права» [3, с. 149].

Є й інші науковці, які вважають, що цивільно-правові норми можуть застосовуватись до земельних відносин лише тоді, коли ці відносини не урегульовані земельним законодавством [4, с. 132]. В той же час є і такі, які передбачають наявність у договорів оренди земель державної та комунальної власності адміністративно-правової природи, виходячи з податкової сутності орендної плати за землю [5, с. 27].

Різноманітність думок є об'єктивним явищем. Разом з тим ми бачимо, що погляди кожного науковця обумовлюються направленістю їх наукових досліджень. В той же час, відкидаючи ту чи іншу наукову позицію, вважаючи її помилковою, з методологічної точки зору, було б неправильним, оскільки кожне із цих суджень є вірним в контексті тієї чи іншої галузі права. Практика показує, що істотні умови договорів оренди земель сільськогосподарського призначення з точки зору їх регулятивних основ постійно уточняється, змінюється та удосконалюється. Такий процес обумовлений поглибленням земельно-правової реформи та тим матеріальним законодавством, яке постійно змінюється чи уточнюється під впливом суспільних відносин. Вказані обставини впливають зокрема і на зміст засобів доказування. Таким чином, з одного боку можна говорити про те, що договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення характеризується як земельно-правовий договір, а з іншого – як цивільно-правовий.

Такий алгоритм формування процесу правового управління орендованою земельною ділянкою є важливим з точки зору формування правової позиції при наявності цивільно-правового спору у сфері земельно-орендних відносин, який може виникнути між орендодавцем та орендарем.

Отже, правовідносини оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення з матеріальної точки зору характеризуються персоніфікацією суб'єктів (сто-

рін) договору, що є важливим аспектом при визначенні їхніх прав і обов'язків по відношенню один до одного. Це є важливим із процесуальної точки зору, оскільки при наявності земельно-правового спору, який розглядається в порядку цивільного судочинства, саме сторони договору оренди земель сільськогосподарського призначення набувають процесуального статусу позивача чи відповідача.

Такими сторонами можуть бути як резиденти, так і нерезиденти, що є важливо з точки зору принципу свободи договору та судового захисту щодо порушених, невизнаних чи оспорюваних цивільних прав та інтересів сторін.

Після підписання договору сторонами та державної його реєстрації останній набуває статусу документа, який регулює всі істотні умови орендних відносин, що виникають між сторонами такого договору. Оскільки перелік істотних умов закріплено в ст. 15 Закону України «Про оренду землі», то вони стають обов'язковими для включення їх до змісту договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Такими умовами є місце розташування та розмір земельної ділянки, її кадастровий номер, розмір нормативної грошової оцінки, строк дії договору оренди, форма і розмір орендної плати тощо [6].

З точки зору матеріального права, форма і зміст договору оренди земельної ділянки спрямована на «встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків обох сторін договору» (ч. 1 та 3 ст. 626 ЦК України) і з цих підстав «договір є обов'язковим для його виконання сторонами» (ч. 1 ст. 629 ЦК України) [7]. Отже, договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення при наявності спірних відносин, набуває особливого значення, оскільки він стає «комплексним» письмовим доказом.

В цій частині М. М. Ясинок зазначає, що «письмові докази – це докази про певні знання і уявлення про певні предмети, дії, події, стани, час, що викладені однією людиною чи групою осіб у письмовій формі, зміст яких завжди адресований певній особі... і є належним, допустимим з точки зору предмету спору чи певного юридично значимого факту» [8, с. 49].

Письмові докази характеризуються своєю стабільністю, оскільки у своїй більшості вони мають матеріалізовану форму і з цих підстав можуть зберігати ту чи іншу доказову інформацію у незмінному її вигляді досить тривалий період часу. В той же час, зміст кожного письмового доказу закріплює інформацію про той чи інший факт, подію чи обставину, а відтак він спрямовує дослідника лише у сферу певного предмету спору.

Отже, змістом договору оренди землі є певні права і обов'язки його сторін відносно об'єкта оренди. При цьому, істотні умови договору за своїм доказовим значенням повинні бути належними, допустимими по відношенню до певної земельної ділянки, і в той же час узгоджуватись між собою, що є важливо з точки зору дотримання кожною із сторін такого договору своїх прав і обов'язків. Такий алгоритм є характерним і для засобів доказування. В цій частині М. М. Ясинок зазначає: «Досліджуючи безпосередньо кожен доказ наша свідомість крокує від однієї ймовірності до іншої, накопичуючи в такий спосіб інформаційний матеріал, який дає можливість з більшою чи меншою точністю говорити про той чи інший факт. Отже доказування – це відтворення за допомогою засобів доказування конструкції кожного юридичного факту в тій послідовності, яка подається позивачем в його позовній заяві чи у відзиві на позов відповідачем» [9, с. 138].

Укладаючи договір оренди землі сторони включають у його зміст лише ті положення, які не суперечать закону. Відсутність у договорі певної істотної умови чи неточність її закріплення розглядається в судовій практиці як підстава до визнання такого правочину недійсним. Дана правова позиція закріплена Верховним Судом у його постанові від

28 жовтня 2021 року у цивільній справі № 282/422/20, де додаткова угода до договору оренди землі була визнана недійсною з підстав відсутності в оспорюваному правочині істотних умов, передбачених частиною першою статті 15 Закону України «Про оренду землі» [10].

Разом з тим, відсутність у договорі оренди певних істотних умов (наприклад, розміру земельної ділянки за наявності зазначення її кадастрового номера) не є безумовною підставою до визнання такого договору недійсним, оскільки такий «змістовний дефект» правочину носить суто формальний характер. При наявності спору щодо дійсності такого договору його сторона може надати в якості додаткового письмового доказу витяг із Державного земельного кадастру, в якому вказані всі ідентифікуючі дані об'єкта оренди, нівелюючи таким чином вказаний дефект. Таким чином, поєднання імперативного та диспозитивного начал дає можливість сторонам надати суду ті чи інші докази, усуваючи в такий спосіб певні неузгодженості, а відтак – звести спір нанівець або ж віднайдений певного компромісу.

В той же час, факт недотримання сторонами вимог ст. 15 Закону України «Про оренду землі» не є підставою до визнання такого договору недійсним, про що свідчать правові позиції Верховного Суду, зазначені в цивільній справі № 322/1008/16, яку було розглянуто у касаційному порядку [11].

Безумовно, слід зауважити, що всі положення договору оренди землі мають статус доказової інформації і неврахування таких положень може призвести до неточного або навіть неправильного встановлення фактичних обставин справи.

Так, ч. 1 ст. 628 ЦК України зазначає, що у змісті договору його умови визначаються сторонами на їх розсуд. Разом з тим, можуть мати місце і умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. Так, частина друга ст. 15 Закону України «Про оренду землі» зазначає, що за згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови. У свою чергу, включення до договору оренди тієї чи іншої додаткової умови, яка не передбачена його типовою формою і яка не суперечить нормам чинного законодавства, вказує на те, що така умова є «істотною», а відтак набуває статусу обов'язкової до її виконання. Недотримання такої умови може бути підставою щодо порушення умов договору.

Так, у цивільній справі № 167/490/20, судом було встановлено, що сторони договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення включили до його змісту умову щодо заборони нецільового використання земельної ділянки. В судовому засіданні було встановлено, що орендар розорав пасовища для посіву озимої пшениці, що вказує на порушення останнім вимог п. 2 ст. 211 ЗК України. Суд визнав факт самостійної зміни орендарем цільового використання земельної ділянки і на цій підставі задовольнив позовні вимоги, розірвавши договір оренди землі [12].

З огляду на вказане можна прийти до висновку про те, що всі персоніфіковано узгоджені обов'язки, що включені сторонами у зміст договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є істотними, оскільки статус істотності було створено сторонами диспозитивному порядку. Істотність таких положень визначається і тим, що невключення їх в договір оренди землі може привести до того, що такий договір взагалі міг би бути неукладеним, а отже суд, даючи оцінку такому договору як письмовому доказу, визнав істотними ті обставини, які визнані таким договором, оскільки вони були узгоджені сторонами. З цих підстав, ми вважаємо, що у випадку визнання в судовому засіданні обома сторонами договору того факту, що певна узгоджена ними умова, незалежно від її змісту і для орендаря, і для орендодавця була істотною у момент укладення договору, суд повинен

кваліфікувати її як істотну. У випадку доведення факту щодо її порушення, суд має право застосовувати ті правові наслідки, які передбачені законом для випадків недотримання істотних умов правочину.

Отже, договір оренди землі набуває свого юридичного статусу внаслідок його підписання сторонами, з подальшою його державною реєстрацією, що означає, що всі зазначені в ньому істотні умови договору набувають свого юридичного значення. Таким чином, під поняттям договору оренди земель сільськогосподарського призначення з точки зору матеріального права розуміється передбачена матеріальним законом та систематизована в межах правової форми двостороння угода, в якій закріплена наявність істотних умов та письмово зазначені права та обов'язки орендодавців та орендарів щодо користування та володіння земельною ділянкою. В той же час з точки зору доказового процесу даний договір є комплексним, письмовим (у певних випадках – електронним) доказом, який є основою для цілого ряду похідних письмових доказів, зміст яких завжди спрямовується відповідно до тієї чи іншої істотної умови договору, порушення якої породило земельно-орендний спір, що став предметом судового розгляду.

З огляду на це, можна зробити висновок про те, що договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є базовим письмовим доказом у спорах, що витікають із даного договору, оцінка якого здійснюється судом через призму законності, достовірності, обґрунтованості та достатності. Доказове значення мають як істотні, так і інші умови такого договору, що визначається судом в залежності від конкретного предмета спору. При цьому, статус письмового доказу договору оренди земельної ділянки набуває виключно за наявності його матеріалізованої форми, яка за своїм фізичним станом дозволяє встановити його точний зміст. Отже, особливість договору оренди землі як письмового доказу полягає в тому, що він є документом, який слугує засобом доказування не лише щодо обставин спору, але і обґрунтованості конкретно обраного позивачем способу захисту щодо свого порушеного права. Таке твердження слідує із ч. 1 ст. 5 ЦПК України, в якій зазначається, що суд захищає права, свободи та інтереси фізичних осіб, права та інтереси юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором. Таким чином, якщо договором визначений конкретний механізм впливу на контрагента-порушника, який не суперечить чинному законодавству, суд повинен застосувати саме його. В той же час, відповідно до висновку Великої Палати Верховного Суду, обрання позивачем неналежного та неефективного способу захисту своїх прав є самостійною підставою для відмови у позові [13]. З огляду на це, за умови наявності альтернативи у виборі способу захисту порушеного права в орендно-договірних відносинах, до предмету доказування входить обов'язок позивача довести ту обставину, що обраний ним спосіб захисту свого порушеного права чи інтересу є належним та ефективним.

Висновки. 1. Договір оренди земель сільськогосподарського призначення є базовим письмовим доказом, в основі якого закріплені істотні умови, які є обов'язковими для їх дотримання та виконання, що важливо з точки зору визначення засобів доказування при порушенні таких істотних умов. 2. Договір оренди земель сільськогосподарського призначення є комплексним базисним доказом, на основі якого формуються відокремлені системи доказів в розрізі кожної істотної умови договору при їх порушенні чи невиконанні. 3. Істотні умови договору за своїм доказовим значенням повинні бути належними, допустимими по відношенню до об'єкта земельно-орендного спору, яким є земельна ділянка і в той же час – узгоджуватись між собою, що є важливо з точки зору достовірності дотримання кожною із сторін умов такого договору щодо своїх прав і обов'язків, передбачених договором оренди землі.

ЛІТЕРАТУРА

1. Вилегжаніна В. В. Поняття та юридична характеристика договору найму (оренди) земельної ділянки. *Митна справа*. 2014. № 5. С. 96–103.
2. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України. дис. канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів ф природокористування України. Київ, 2010. 201 с.
3. Лавриненко М. Р. Договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, російської федерації, Франції та ФРН (порівняльно-правовий аналіз). дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова. Хмельницький, 2020. 230 с.
4. Шульга М. В. Актуальні правові проблеми земельних відносин в сучасних умовах. Харків, 1998. 224 с.
5. Хатнюк О. Дуалізм правової природи договорів оренди землі. *Віче*. 2014. № 14. С. 27–30.
6. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 року № 161-XIV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 06.05.2024).
7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 року № 435-IV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 06.05.2024).
8. Теорія доказового права: монографія; за заг. ред. д.ю.н., проф. М. М. Ясинка. Київ: Алерта, 2021. 426 с.
9. Ясинок М. М. Особливості окремого провадження у цивільному процесуальному праві України: монографія. Київ: Алерта, 2014. 352 с.
10. Постанова Верховного Суду від 28 жовтня 2021 року у справі № 282/422/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/100816846> (дата звернення: 08.03.2023).
11. Постанова Верховного Суду від 10 травня 2018 року у справі № 322/1008/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74963521> (дата звернення: 08.03.2023).
12. Рішення Рожищенського районного суду Волинської області від 14 липня 2020 року у справі № 167/490/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90392708> (дата звернення: 17.03.2023).
13. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22 червня 2021 року у справі № 200/606/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98483110> (дата звернення: 29.09.2024).