

01.06.2018 – 07.06.2018, № 20

СУДЕБНЫЙ ВЗГЛЯД

Главная статья

[Последние изменения в процедуре и определении нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения](#)

Компетентное мнение

[О возможности передачи земельных участков для градостроительных нужд в случае отсутствия плана зонирования или детального плана территории](#)

[Нюансы заключения договора аренды земли госсобственности](#)

[Отсчет начала правоотношений между сторонами в сфере аренды земельного участка коммунальной собственности](#)

[Изменения в системе государственной регистрации имущественных прав в 2018 году](#)

[Нюансы возобновления, пролонгации и расторжения договора аренды земли](#)

[Переоформление земли](#)

Судебный взгляд

[Новости судебной практики по вопросам аренды земли](#)

[Споры относительно арендных договоров – практика Верховного Суда](#)

Актуально

[Инвестиционные договора при реализации проектов по застройке полученных в собственность или пользование земельных участков](#)

Земельные споры – аренда-2018

Не секрет, что несовершенное нормативное регулирование вопросов, связанных с отношениями аренды земли, создает определенные предпосылки для возникновения разногласий между участниками таких правоотношений, что, в свою очередь, приводит к возникновению споров, требующих разрешения в судебном порядке. Поэтому споры, возникающие из правоотношений аренды земли, составляют значительную часть судебной практики. Суды Украины не оставляют без внимания различные аспекты правовых баталий между арендодателем и арендатором земли. При этом толкование и применение норм права, регулирующих соответствующие отношения, характеризуются интенсивной динамикой и развитием судебной практики в данных вопросах.

Подтверждением тому может быть то, что с момента начала своей работы в декабре прошлого года Верховный Суд рассмотрел немало судебных споров, связанных с договорами аренды земли. Представляется, что некоторые правовые позиции, сформулированные Верховным Судом совсем недавно, могут оказать существенное влияние не только на дальнейшее развитие судебной практики в данной категории споров, но и на поведение контрагентов в правоотношениях, связанных с арендой

земли. Некоторые из таких правовых позиций приведены ниже в данной статье.



Переход права собственности на земельный участок, переданный в аренду, к другому собственнику может быть основанием для расторжения договора аренды земли только в случае, когда условиями договора данное обстоятельство четко определено как отдельное основание для расторжения договора.

В деле № 582/1132/17, предметом рассмотрения в котором был иск наследника умершего собственника земельного участка о расторжении договора аренды земельного участка, заключенного ранее наследодателем, Верховный Суд сделал вывод о том, что не может быть основанием для расторжения договора аренды земли переход права собственности на земельный участок к другому собственнику, если в договоре аренды четко не определено данное обстоятельство как отдельное основание для расторжения договора.

Обосновывая законность своего вывода, Верховный Суд указал, что поскольку содержание договора аренды земли, который истец просил расторгнуть, было согласовано сторонами на основании [Типового договора аренды земли, пункт 40](#) которого предусматривает, что переход права собственности на арендованный земельный участок к другому лицу, а также реорганизация юридического лица арендатора является (не является) основанием для изменения условий или расторжения договора, и при этом в договоре не было четко указано, что данное обстоятельство является основанием для расторжения договора, отсутствуют правовые основания для расторжения договора аренды земли в связи с переходом к истцу права собственности на арендованный земельный участок.

Таким образом, своим выводом в данном деле Верховный Суд не только подтвердил еще раз установленное ч. 4 ст. 32 Закона "Об аренде земли" общее правило о том, что переход права собственности на арендованный земельный участок к другому лицу (в т. ч. в порядке наследования), а также реорганизация юридического лица – арендатора не является основанием для изменения или прекращения договора, если иное не предусмотрено договором аренды земли. При этом ВС указал на необходимость участников правоотношений, связанных с арендой земли, более ответственно подходить к согласованию условий договора аренды земли на этапе его заключения.



Отчуждение объекта недвижимости, расположенного на арендованном земельном участке, не является основанием для расторжения договора аренды с предыдущим собственником такого объекта недвижимости.

Рассматривая дело № 915/672/17 по иску арендатора земельного участка к арендодателю о расторжении договора аренды земли в связи с отчуждением таким арендатором принадлежащего ему объекта недвижимости, расположенного на арендованном участке, Верховный Суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения данного иска, поскольку ст. 32 Закона Украины "Об аренде земли" не предусматривает возможности прекращения договора аренды земли путем его расторжения в случае приобретения права собственности на жилищный дом, здание или

сооружение, расположенные на арендованном земельном участке, другим лицом.

В своем постановлении от 10 апреля 2018 года, принятом в данном деле, Верховный Суд акцентировал внимание на том, что отчуждение объекта недвижимости, расположенного на арендованном земельном участке, не является основанием для расторжения договора аренды земли с предыдущим собственником такого объекта недвижимости, поскольку указанный договор аренды прекращается относительно последнего, но при этом действует на тех же условиях относительно лица, которое с момента приобретения права собственности на объект недвижимости приобретает также права аренды земельного участка, на котором такой объект недвижимости расположен. При этом новый собственник объекта недвижимости также приобретает соответствующие обязанности по договору аренды земли, в частности, обязательства по оплате арендной платы за использование земельного участка.



Автоматическое возобновление договора аренды земли по инициативе арендатора согласно ч. ч. 1 – 5 ст. 33 Закона Украины "Об аренде земли" невозможно без согласования сторонами существенных условий нового (возобновленного) договора аренды земли.

При рассмотрении [дела № 922/888/17](#) Верховный Суд признал преждевременными выводы судов предыдущих инстанций в данном деле о наличии оснований для возобновления договора аренды, заключенного между сторонами на тех же условиях. В частности, в своем постановлении от 07.03.2018 г., принятом в данном деле, Верховный Суд пояснил, что положения ч. ч. 1 – 5 ст. 33 [Закона Украины "Об аренде земли"](#) предусматривают процедуру возобновления договора аренды земли на новый срок по инициативе арендатора путем направления арендодателю письма-уведомления и проекта дополнительного соглашения. Получив такое письмо-уведомление с проектом дополнительного соглашения, арендодатель совершает ряд юридически значимых действий, а именно: (а) проверяет его соответствие требованиям закона, (б) согласовывает с арендатором (при необходимости) существенные условия договора и, при отсутствии возражений, (в) принимает решение о возобновлении договора аренды земли, если это касается земель государственной и/или коммунальной собственности, (г) заключает с арендатором дополнительное соглашение о возобновлении договора аренды земли.

Верховный Суд подчеркнул, что если арендатор с целью реализации своего преимущественного права на возобновление договора аренды земли на новый срок инициировал перед арендодателем вопрос о таком возобновлении, воспользовавшись правовым механизмом, установленным ч. ч. 1 – 5 ст. 33 [Закона Украины "Об аренде земли"](#), то положения ч. 6 указанной статьи Закона могут применяться к таким правоотношениям в виду того, что согласно ч. 6 ст. 33 [Закона Украины "Об аренде земли"](#) (1) необходимость обращения арендатора к арендодателю не предусмотрена и (2) переговоры касательно изменения существенных условий нового (возобновляемого) договора аренды (при необходимости) сторонами не проводятся.

Учитывая, что ч. ч. 1 – 5 и ч. 6 ст. 33 [Закона Украины "Об аренде земли"](#) содержат два отдельных и самостоятельных правовых основания реализации арендатором своего преимущественного права на возобновление договора аренды земли, они не могут применяться одновременно, поскольку различны по своей правовой природе, механизму применения и правовым последствиям.

Именно наличие между сторонами договора аренды правоотношений по согласованию существенных условий возобновляемого договора аренды земли позволило Верховному Суду сделать вывод об

отсутствии правовых оснований для возникновения у истца права на предъявление иска о расторжении договора аренды земли на основании ч. 6 [ст. 33 Закона "Об аренде земли"](#).

Вместе с тем Верховный Суд отметил, что при условии реализации правового механизма согласования существенных условий договора аренды земли, предусмотренного ч. ч. 1 – 5 [ст. 33 Закона](#), само по себе обстоятельство отсутствия возражений арендодателя против заключения договора на протяжении месячного срока не является основанием для автоматического продолжения этого договора на предыдущих условиях на новый срок.

Последствием реализации указанной процедуры является или продолжение договора аренды земли в результате согласования сторонами его существенных условий (таких же, которые существовали ранее, либо других) или прекращение преимущественного права арендатора на возобновление договора аренды земли в результате несогласования его существенных условий (ч. 4 [ст. 33 Закона](#)). При этом в случае незаключения по вине арендодателя дополнительного соглашения к договору аренды земли на условиях, согласованных сторонами, арендатор имеет правовые основания для защиты своего права в суде, но исключительно по основаниям, предусмотренным ч. ч. 1 – 5 [ст. 33 Закона Украины "Об аренде земли"](#).



Изменение размера арендной платы за земельный участок, находящийся в коммунальной собственности, в связи с принятием органом местного самоуправления решения об изменении минимального размера арендной платы для данного вида землепользования на конкретный год возможно только в случае, когда такое основание для изменения арендной платы предусмотрено договором аренды земли.

Рассматривая [дело № 910/7905/17](#), коллегия судей Судебной палаты по рассмотрению дел относительно земельных отношений и права собственности Кассационного хозяйственного суда в составе Верховного Суда сделала вывод о том, как должны применяться нормы [ст. ст. 632, 651 Гражданского кодекса Украины](#), [ст. 228 Налогового кодекса](#) и [ст. 30 Закона "Об аренде земли"](#) в спорных правоотношениях, связанных с изменением размера арендной платы за земельный участок коммунальной собственности, если орган местного самоуправления принял решение об изменении минимального размера арендной платы для данного вида землепользования на конкретный год.

Так, в [постановлении от 16 апреля 2018 года](#), принятом в данном деле, коллегия судей определила, что *"Изменение размера арендной платы (в процентах от нормативно-денежной оценки), оформленное приложениями к решениям Киевского городского совета о бюджете города Киева на определенный год, не может считаться законодательным основанием для внесения изменений в договор аренды земли в части размера арендной платы, поскольку этими решениями законодательно не устанавливаются граничные (минимальный и максимальный) размеры арендной платы за земельные участки коммунальной собственности. В то же время, указанные решения Киевского городского совета могут быть основанием для внесения изменений в договор аренды земли, если стороны договора аренды определили непосредственно в самом договоре такое основание для пересмотра размера арендной платы, что согласовывается с принципом свободы договора, установленным [статьями 3, 6, 627 ГК"](#).*

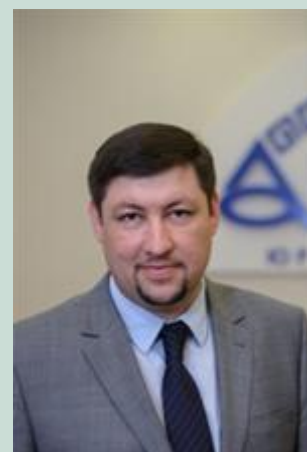
Учитывая указанный вывод коллегии судей Судебной палаты по рассмотрению дел относительно земельных отношений и права собственности Кассационного хозяйственного суда в составе Верховного Суда, необходимо отметить, что при заключении договора аренды земли коммунальной

собственности арендатору необходимо учитывать, что возможность изменить минимальный размер арендной платы (в процентах от нормативно-денежной оценки) в результате принятия органом местного самоуправления соответствующего решения может быть реализована лишь при условии, что такое основание для изменения размера арендной платы прямо предусмотрено условиями договора аренды земли.

ВЫВОД:

Таким образом, приведенные выше выводы Верховного Суда свидетельствуют о том, что при заключении договоров аренды земли сторонам крайне важно учитывать не только установленные действующим законодательством Украины требования к существенным условиям данной категории договоров, но и обращать особое внимание на вопросы применения таких нормативных требований при рассмотрении судами споров, возникающих из земельных правоотношений.

**Сергей Корниенко,
партнер
ЮФ "Антика"**



**Вадим Карнаух,
к. ю. н., юрист
ЮФ "Антика"**





© ООО «Информационно-аналитический центр «ЛИГА», 2018.

© ООО «ЛИГА ЗАКОН», 2018.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2018

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2018

