

Верховний Суд України
01043, м. Київ, вул. П. Орлика, буд. 4-а.
Судді Балюку М. І.

Заступнику голови
Науково-консультативної ради
при Верховному Суді України
Константию О. В.

Справа № 18/5005/12936/2011

За заявою Дніпропетровської міської ради

НАУКОВИЙ ВИСНОВОК

На адресу професора О. П. Подцерковного надійшов лист заступника голови Науково-консультативної ради при Верховному Суді України від 11.06.2013 р. за № 226-1306/0/8-13 з дорученням підготувати науковий висновок щодо норм матеріального права, які неоднаково застосовані Вищим господарським судом України у подібних правовідносинах.

Заявник – Дніпропетровська міська рада - посилається на різне застосування Вищим господарським судом України норм матеріального права, що містяться у ст.ст. 377, 651, 652 Цивільного кодексу України, ст.ст. 120, 141 Земельного кодексу України, ст.ст. 31, 32 Закону України «Про оренду землі», п. 34 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування».

Як вбачається зі змісту оскаржуваної постанови від 25 грудня 2012 року у справі № 18/5005/12936/2011 Вищий господарський суд України не погодився з висновками суду апеляційної інстанції і залишив в силі рішення суду першої інстанції про розірвання договору оренди земельної ділянки та зобов'язання міську раду прийняти земельну ділянку. Суд касаційної інстанції обґрунтував своє рішення тим, що *більша частина орендованої позивачем земельної ділянки перейшла в користування інших осіб* у зв'язку із зміною власника

об'єктів нерухомості, посилаючись, зокрема, на приписи статей 377, 651, 652 Цивільного кодексу України, статей 120, 141 Земельного кодексу України, статтю 188 Господарського кодексу України та норми Закону України «Про оренду землі».

Водночас в постанові від 25 грудня 2012 року у справі № 35/5005/4889/2012 Вищий господарський суд України зазначив, що часткова відмова від права користування земельною ділянкою та часткова передача об'єктів нерухомості у власність інших осіб на цій земельній ділянці не передбачена чинним земельним законодавством як підстава для розірвання договору оренди землі та що норми цивільного законодавства також не передбачають розірвання договору при наявності очевидного факту продовження в подальшому правовідносин за цим договором.

Вивчивши з наукової точки зору обставини справ № 18/5005/12936/2011 та № 35/5005/4889/2012, проаналізувавши відповідну нормативно – правову базу та розглянувши практику вирішення спорів в аналогічних правовідносинах, **доходимо висновку про таке.**

Згідно до ст. 377 Цивільного кодексу України «до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача)».

Ст. 120 Земельного кодексу України також встановлює, що *«якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача».*

Отже, в разі відчуження частини об'єктів нерухомості, що знаходяться на орендованій земельній ділянці, до набувачів об'єктів нерухомості переходить право користування тією частиною орендованої земельної ділянки, на якій знаходяться відчужені об'єкти нерухомості,

Разом із тим, набувачі відповідних об'єктів нерухомості не можуть стати фактичними користувачами відповідної частини орендованої земельної ділянки. Адже відповідна частина має бути належним чином індивідуалізована та виокремлена. Крім того, не виключається випадок, коли різні частини земельної ділянки, що передані на підставі договору оренди, мають різну грошову оцінку, а отже, не може бути застосовано єдиний розмір орендної плати щодо окремих частин колишньої єдиної земельної ділянки.

Перехід права користування частиною земельної ділянки за договором оренди неможливо здійснити в інший спосіб, аніж розірвати попередній договір та укласти новий (нові).

Особа, яка відчужила об'єкти нерухомості, перестає бути користувачем відповідної частини земельної ділянки з моменту укладення договору відчуження.

Крім того, має бути враховано, що новий власник об'єктів нерухомості, що знаходиться на частині орендованій продавцем земельної ділянки, може вимагати передачі йому в оренду земельної ділянки, на якій розташовано належні йому об'єкти. У цьому разі саме місцева рада може ініціювати питання про розірвання договору оренди земельної ділянки з попереднім власником, або внесення зміни у договір оренди, коли є достатні кадастрові, землевпорядні та інші умови для виокремлення земельних ділянок, в тому числі при підготовці відповідної документації на замовлення місцевої ради чи власників нерухомості.

Адже, відповідно до ч. 2 ст. 651 Цивільного кодексу України «договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом».

Відповідно до ст. 188 Господарського кодексу України «у разі якщо сторони не досягли згоди щодо зміни (розірвання) договору або у разі неодержання відповіді у встановлений строк з урахуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду».

Беручи до уваги факт відчуження частини об'єктів нерухомості, що знаходяться на орендованій земельній ділянці, договір оренди земельної ділянки

може бути змінений рішенням суду після відведення частини земельної ділянки, на якій знаходяться об'єкти нерухомості, що належать позивачу на праві власності, в окрему земельну ділянку і присвоєння їй окремого кадастрового номеру. Разом із тим, як вбачається з представлених матеріалів справи, позивач не вимагає зміни договору оренди, а суду не надані матеріали, що дозволяють достеменно виокремити частину земельної ділянки.

Для розмежування питань розірвання та зміни договору у цьому разі, виходячи із принципів розумності та добросовісності, варто виходити про наявність у суду достатньої землевпорядної документації для зміни (зменшення розміру земельної ділянки) договору оренди. За відсутності таких умов суд може лише розірвати договір оренди як такий, що припиняється із підстав, передбачених законом.

Необхідним є також тлумачення застосування п. 34 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», в якому зазначено, що виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішується питання, зокрема, регулювання земельних відносин.

Ч. 1 ст. 124 Земельного кодексу України встановлює, що «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 статтею 122 цього Кодексу».

Потрібно зазначити, що названі статті регулюють загальний порядок набуття права користування земельною ділянкою як окремого об'єкту. Ці положення не стосуються питань зміни та розірвання договорів оренди у випадку, коли такі наслідки передбачені законом та віднесені до компетенції судових органів.

Крім того має бути враховано, що перевагу мають спеціальні норми, які регулюють випадки набуття права власності на землю чи права користування нею внаслідок придбання споруди, розміщеної на земельній ділянці, за наведених обставин — ст. 120 Земельного кодексу України та ст. 377

Цивільного кодексу України. Аналогічний висновок був зроблений Верховним судом України 24.12.2010 у справі № 21-59а10.

Також, необхідно наголосити на тому, що неотримання органом місцевого самоврядування (власником земельної ділянки) орендної плати внаслідок зміни договору оренди не є встановленою законодавством підставою для відмови в розірванні договору, а посилення на це власника земельної ділянки є безпідставними.

Узагальнюючий висновок.

У випадку відчуження частини об'єктів нерухомості, що розташовані на наданій в оренду земельній ділянці, договір оренди земельної ділянки повинен бути розірваний за зверненням однієї із сторін у судовому порядку.

Висновок обговорено та затверджено 30.06.2013 р.

**Доктор юридичних наук, професор,
чл.-кор. НАПрН України**

О.П. Подцерковний