

Верховний Суд України,  
вул. П. Орлика, 8, м. Київ,  
01043

Судді І.Б. Шицькому

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

У справі № 5009/3430/12

(у господарських судах справа

№5009/3430/12)

За заявою публічного акціонерного  
товариства «Запорізький абразивний  
комбінат».

## НАУКОВИЙ ВИСНОВОК

### про застосування норм матеріального права

На нашу адресу надійшов лист вихідний № 226-2508/0/8-13 від 07.11.2013 року про надання наукового висновку щодо норми матеріального права, яка неоднаково застосована судом (судами) касаційної інстанції у подібних правовідносинах.

По суті справи проблемна ситуація стосується неоднакового застосування положень законодавства, щодо застосування або незастосування до спірних правовідносин зміненої органом місцевого самоврядування нормативної грошової оцінки землі. В одних випадках господарські суди застосовують до відносин нову нормативну грошову оцінку землі ( постанова ВГСУ у справі № 5009/3430/12), а в інших дотримуються позиції, що сторони зобов'язані дотримуватись умов договору оренди землі, в якому визначений фіксований розмір орендної плати, не зважаючи на зміну нормативної грошової оцінки землі (постанови ВГСУ № 14/277, № 1/63/2011, № 5002-22/3603-2012, № 5023/7468/11, № 8/1/10).

У зв'язку з цим підлягають вирішенню, зокрема, наступні питання:

**«До якої міри дозволена сторонам свобода договору, а саме: при укладенні договору оренди землі?»**

**«Чи зобов'язані сторони договору вносити зміни в договір при закріпленні на нормативному рівні положень, що впливають на порядок визначення ціни договору в подібних правовідносинах?»**

**«Чи повинні сторони договору виходити з того, що порядок обчислення ціни у відносинах між ними змінився автоматично з закріпленням вказаної зміни на нормативному рівні?»**

1. Статтею 627 Цивільного кодексу України, передбачено, що «сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості». Варто також згадати вимоги ч.1 ст. 203 ЦК України: «зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства».

Виходячи з викладеного вище, при укладенні договору ( в т.ч. договору оренди землі) сторони повинні переконатись, що положення договору не суперечить діючому на момент укладення договору законодавству.

При укладенні господарських договорів сторони зобов'язані погодити як мінімум предмет, ціну та строк виконання договору.

Згідно зі ст. 1 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».

Статтею 13 цього Закону передбачено, що: «договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства».

Отже, правовідносини між сторонами базуються на умовах укладеного між ними договору, в якому сторонами погоджено умови, які вони повинні виконувати належним чином. ЦК і ГК України, передбачають неухильне дотримання сторонами погоджених умов, з можливістю їх перегляду або зміни в порядку та на умовах визначених договором і законодавством.

Оскільки ст. 58 Конституції України передбачено, що нормативні акти не мають зворотної сили, то, визначаючи чи не суперечить зміст укладеного договору законодавству, на договір оренди земельної ділянки повинно поширюватись законодавство чинне на момент укладення такого договору. Таким чином, якщо остаточні правовідносини між сторонами виникли до набрання чинності новим законодавством, або індивідуальними актами (рішеннями органу місцевого самоврядування) на них неможливо поширити дію таких актів, до внесення відповідних змін у договір. Виняток складає ситуація, коли в законі або нормативно-правовому акті прямо зазначено, або з його положень випливає, що правовідносини, які виникли раніше, повинні бути приведені у відповідність з положеннями даного акту.

2. Розглядаючи питання, щодо обов'язку сторін вносити будь-які зміни в договір, варто звернутись до положень ЦК та ГК України. Ст. 651 ЦК України, передбачає, що зміни в договір можуть бути внесені лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. В свою чергу, ст. 188 ГК

України вказує, що «зміна господарських договорів в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або договором».

Виходячи з цього, можна стверджувати, що сторона господарського договору, яка бажає зміни умови договору (в т.ч. ціну), повинна погодити таку зміну з іншою стороною в порядку передбаченому ст. 188 ГК України. У випадку, якщо інша сторона відмовляється вносити у договір відповідні зміни, хоча є достатні підстави (передбачені законом або договором) для внесення такої зміни, сторона має право звернутись з відповідною вимогою до суду (ст. 188 ГК України, ст. 651 ЦК України).

При укладенні договору оренди землі сторони виходили з діючої на момент укладення нормативної оцінки земель. У випадку зміни такої нормативної оцінки в подальшому, виникає питання: чи повинні сторони внести зміни в такий договір?

З одного боку, це розумно, зважаючи, що орендодавець міг би отримати більше, здавши таку ділянку в оренду після затвердження зазначених змін. Оскільки реальна вартість ділянки була змінена, то і ціна за користування нею відповідно має зрости.

З іншого боку, сторони, укладаючи договір, разом розумно оцінювали ризики та вигоди, погоджуючи умови договору (в т.ч. ціну та строк). І разом розумно очікували, що інша сторона буде виконувати умови договору згідно з взятими на себе обов'язками. Зокрема, ст. 526 ЦК України передбачає, що зобов'язання повинні виконуватись належним чином відповідно до умов договору.

Разом з тим, заслуговують на увагу положення типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220, в пункті 13 типового договору вказано, що однією з підстав перегляду орендної плати є зміна розміру земельного податку. Отже, у випадку зміни земельного податку сторона має право у встановленому порядку вимагати зміни положень договору щодо розміру орендної плати.

Крім того, з набранням чинності Податковим Кодексом України змінився порядок визначення мінімального розміру орендної плати за землю. Зокрема, хоча в ст. 288 Податкового Кодексу і вказано, що «підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки», проте, в пункті 288.5.1. цієї ж статі вказано, що «річна сума платежу не може бути меншою:

для земель сільськогосподарського призначення - розміру земельного податку, що встановлюється цим розділом;

для інших категорій земель - трикратного розміру земельного податку, що встановлюється цим розділом». Згідно зі ст. 271 ПК України базою оподаткування є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації.

Тому, вносячи відповідні зміни в договір, сторони зобов'язані будуть керуватись також і положеннями ПК України.

Отож, ключове значення має те, яким чином сторони встановили в договорі ціну: як фіксовану суму чи як механізм розрахунку, що базується на розмірі земельного податку. При другому варіанті ніяких змін не потрібно, а

при першому - такі зміни необхідні, якщо розмір орендної плати виявляється меншим за той, який впливає з чинного законодавства.

Керуючись вищевикладеним, варто відзначити положення ч. 2 ст.188 ГК України: «кожна сторона повинна вжити усіх заходів, необхідних для належного виконання нею зобов'язання, враховуючи інтереси другої сторони та забезпечення загальногосподарського інтересу».

Виходячи з аналізу наведених вище положень, можна стверджувати, що, з метою збереження умов економічної конкуренції та забезпечення загальногосподарського інтересу, для орендаря стає обов'язковою пропозиція щодо внесення змін у договір стосовно перегляду розміру орендної плати у разі зміни розміру нормативної оцінки землі, якщо після такої зміни розмір орендної плати виявився меншим за мінімальний розмір, встановлений чинним законодавством.

3. Разом з тим, виникає питання, чи зобов'язані сторони виходити з того, що відразу після прийняття нових нормативів оцінки вартості землі, правовідносини між сторонами змінилися? Чи повинен орендар розраховувати орендну плату з урахуванням нових нормативів?

Як було зазначено, сторони зобов'язані належним чином виконувати умови укладеного між ними договору. Лише договір визначає розмір орендних платежів, а не положення законодавства. Як зазначав Г.Ф. Шершеневич: "Закон становить загальну підставу всіх юридичних відносин, а тому не може бути названий джерелом зобов'язання у вузькому значенні: чинність договору базується на законі, наслідку правопорушення визначаються законом" [Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Переизд. – Тула: Автограф, 2001. – С. 352.].

Тому, до внесення відповідних змін у договір, відсутні правові підстави для вимоги до орендаря сплачувати за оренду певну ціну вищу.

Державою гарантується стабільність підприємницького середовища і неможливість зміни в односторонньому порядку умов договору (крім випадків прямо встановлених законом або договором). Це стосується і порядку перегляду умов договору. Договором оренди земельної ділянки встановлюється періодичність перегляду умов договору за наявності передбачених підстав. Сторони не повинні відступати від зазначених положень, гарантуючи таким чином достатню кількість часу для стабілізації своїх позицій у зв'язку зі зміною законодавства. Це забезпечує збереження загальногосподарського інтересу та, разом з тим, належне виконання укладеного між сторонами договору.

### **Узагальнюючі висновки:**

Правовідносини між сторонами договору оренди земельної ділянки базуються на умовах укладеного між ними договору. Сторони зобов'язані неухильно дотримуватись умов договору, в тому числі щодо розміру орендної плати за землю.

Сторони не можуть в односторонньому порядку змінювати положення даного договору або вимагати від іншої сторони виходити з того, що положення договору (а саме: розмір орендної плати) змінилися автоматично у зв'язку з прийняттям нової нормативної грошової оцінки земель.

Разом з тим, за ініціативою будь-якої зі сторін договору оренди земельної ділянки розмір такої орендної плати повинен бути переглянутий у встановленому законом або договором порядку задля приведення його положень у відповідність з діючим законодавством.

Очевидно, що орендар не зацікавлений у підвищенні розміру орендної плати. Однак, згідно з ПК вона повинна бути не менше певного співвідношення щодо розміру земельного податку, який у свою чергу змінюється з внесенням змін до нормативної грошової оцінки землі. Так що у нас виникає ситуація, коли сторона, яка відмовляється внести відповідні зміни – не дотримується вимог закону.

Висновок обговорено та затверджено за матеріалами, підготовленими Р.В.Тарнавським.

**Член НКР ВСУ,**

**доктор юридичних наук, професор,**

**член-кор. НАПрН України**

**О.П. Подцерковний**