

НАУКОВИЙ ВИСНОВОК

**Підготовлений членом Науково-консультативної ради
при Верховному Суді України, доктором юридичних наук,
професором Васильєвої Валентини Антонівни у співавторстві з аспірантом
Жиданом Орестом**

I. Зміст запиту

На виконання звернення старшого консультанта секретаріату Пленуму Верховного Суду України, зборів суддів та Науково-консультативної ради при Верховному Суді України О. М. Поплавської проведено науково-правову експертизу щодо норми матеріального права, яка неоднаково застосована судом касаційної інстанції у подібних правовідносинах у справі за позовом Надвірного Івана Феодосійовича, Надвірної Антоніни Порфирівни, Баса Івана Ананійовича та інших, третя особа – Оржицький виїзний офіс Полтавської регіональної Філії державного підприємства «Центр державного кадастру» до ТОВ «Яромир-Агро» про визнання недійсними договорів оренди землі.

II. При проведенні науково-правової експертизи досліджувалися та використовувалися такі нормативно-правові акти:

1. Конституція України від 28 червня 1996 року;
2. Цивільно-процесуальний кодекс України № 1618-IV від 18 березня 2004 року;
3. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16 січня 2003 року;
4. Закон України № 2453-VI від 7 липня 2010 року «Про судоустрій та статус суддів»;
5. Закон України № 161-XIV від 6 жовтня 1998 р. в редакції Закону № 1211-IV від 2 жовтня 2003 р. «Про оренду землі» з наступними змінами та доповненнями.

III. Документи, надані замовником, які досліджувалися при проведенні експертизи:

- 1) копія заяви ТОВ «Яромир-Агро» від 25.01.2012 р. до Верховного Суду України про перегляд судового рішення за виключними обставинами, а саме перегляд Ухвали Вищого спеціалізованого суду України з цивільних і

кримінальних справ від 29.06.2011 року по справі № 6-16503ск11 про визнання договорів недійсними;

2) копія ухвали колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 27.02.2012 р. про поновлення ТОВ «Яромир-Агро» строку на подання заяви про перегляд ухвали судді Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 29.06.2011 р.;

3) копія рішення Вищого спеціалізованого суду України з цивільних і кримінальних справ від 07.09.2011 р. по справі № 6-20435ск11 про визнання договорів недійсними;

4) копія рішення Вищого спеціалізованого суду України з цивільних і кримінальних справ від 05.10.2011 р. по справі № 6-19380ск11 про визнання договорів недійсними;

5) копія рішення Вищого спеціалізованого суду України з цивільних і кримінальних справ від 28.09.2011 р. по справі № 6-18266ск11 про визнання договорів недійсними;

6) копія ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 29.06.2011 р. про відхилення касаційної скарги ТОВ «Яромир-Агро» на рішення Оржицького районного суду Полтавської області від 02.02.2011 р. та ухвали апеляційного суду Полтавської області від 31.03.2011 р.

7) копія ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 09.12.2011 р про повернення заяви ТОВ «Яромир-Агро» про перегляд ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 29.06.2011 р. без розгляду;

8) копія клопотання ТОВ «Яромир-Агро» 25.01.2012 р. про поновлення пропущеного з поважних причин строку для подання заяви про перегляд судового рішення за виключними обставинами.

IV. Аналіз нормативно-правових актів і наведених документів. Результати і висновки науково-правової експертизи

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про оренду землі» 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.

Визначення договору оренди міститься і в ст. 792 ЦК України, відповідно до якої за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату.

Відповідно до ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; умови збереження стану об'єкта оренди; умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін.

Застосовуючи наведені вище положення законодавства до справи, що потребує аналізу на предмет неоднаково застосованої норми матеріального права судом (судами) касаційної інстанції слід зробити висновки про таке:

З матеріалів справи слідує, що в договорах оренди земельних ділянок (паїв) (далі – Договори), які підписали 25 травня 2007 року кожен із позивачів та ТОВ «Яромир-Агро» в особі Ганема Акрама Фуада (відповідач), відсутня істотна умова договору оренди (пункт 17 Договору), передбачена абз. 6 ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» – умови збереження стану об'єкта оренди.

Відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Відповідно до ч.

2 ст. 181 ГК України господарський договір вважається укладеним, якщо між сторонами у передбачених законом порядку та формі досягнуто згоди щодо усіх його істотних умов.

З огляду на зазначене, є всі підстави вважати, вирішуючи спори щодо договорів з невизначеними істотними умовами слід керуватися нормами ст. 638 ЦК України та ст. 181 ГК України про неукладеність договору.

Відповідно до ч. 2 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених ч. 1 цієї статті, а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

Отже, відсутність в договорі оренди умови збереження стану об'єкта оренди є підставою для: 1) визнання договору оренди неукладеним; 2) відмови у державній реєстрації договору оренди; 2) визнання договору недійсним відповідно до закону.

Частиною 1 ст. 14 Закону України «Про оренду землі» визначено, що договір оренди землі укладається в письмовій формі і, відповідно до ст. 18, набирає чинності після його державної реєстрації.

Тобто, право на оренду і відповідне користування земельною ділянкою виникає на підставі укладеного у встановленому законом порядку договору оренди, за яким між сторонами виникають відповідні права та обов'язки.

Виходячи з аналізу матеріалів справи, відсутність в Договорах умов збереження стану об'єкта оренди не стала підставою для відмови в державній реєстрації договорів оренди, позаяк всі Договори зареєстровані в Оржицькому виїзному офісі Полтавської регіональної філії державного підприємства «Центр Державного земельного кадастру», про що в Державному реєстрі земель вчинені відповідні записи строком на 5 років.

З огляду на значене, у даному випадку відсутні підстави для визнання Договорів оренди неукладеними.

Відповідно до ч. 1 ст. 215 ЦК України підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які

встановлені частинами першою-третьою, п'ятою-шостою статті 203 ЦК України.

Відповідно до частин 1-3, 5 ЦК України зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства його моральним засадам. Особа, яка вчиняє правочин повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності. Волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі. Правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним.

З матеріалів справи слідує, що позивачі по справі мали необхідний обсяг цивільної дієздатності, волевиявлення сторін було вільним і спрямоване на реальне настання наслідків, передбачених укладеними Договорами.

Окрім цього, у розділі «Умови використання земельної ділянки» зазначено, що земельна ділянка передається в оренду для вирощування зернових, цільове призначення земельної ділянки – землі сільськогосподарського призначення. В п. 26 Договорів оренди, укладених між сторонами закріплено правило аналогічне ст. 24 Закону України «Про оренду землі» відповідно до якої орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди, дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил.

Відповідно, це правило можна трактувати як умови збереження стану об'єкта оренди при використанні земельних ділянок орендарем. Тобто, у Договорах оренди в п. 17 не вказано умови збереження стану об'єкта, але фактично такі умови зазначені в розділі «права та обов'язки сторін» п. 26 Договору.

Отже, відсутність в Договорах оренди від 25 травня 2007 року умов збереження стану об'єкта оренди не є підставою для визнання їх недійсними відповідно до ст. 203 ЦК України.