

ЦИВІЛІСТИКА

ГУЙВАН П. Д.,

кандидат юридичних наук,
заслужений юрист України, професор
(Полтавський інститут бізнесу)

УДК 347.12

**ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В РАЗІ
ЗАКІНЧЕННЯ СТРОКУ ЙОГО ДІЇ: ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ**

У статті досліджуються питання, пов'язані з наслідками впливу строку договору оренди земельної ділянки. Визначаються правила належної поведінки учасників взаємин щодо поновлення дії договору. Зроблено сутнісне розмежування двох способів поновлення договору: реалізації переважного права орендодавця на такий результат і мовчазної згоди орендодавця з користуванням ділянкою після закінчення дії договору. Установлено темпоральні чинники діянь контрагентів у цих ситуаціях. Надана критична оцінка сучасній правозастосовній практиці в досліджуваній сфері. Запропоновано відповідні зміни чинного законодавства.

Ключові слова: поновлення договору, оренда земельної ділянки, строк направлення листа-повідомлення.

В статье исследуются вопросы, связанные с последствиями истечения срока договора аренды земельного участка. Определяются правила должного поведения участников отношений о возобновлении действия договора. Сделано существенное разграничение двух способов обновления договора: реализации преимущественного права арендатора на такой результат и молчаливого согласия арендодателя с использованием участка после окончания действия договора. Установлены темпоральные факторы деяний контрагентов в этих ситуациях. Предоставлена критическая оценка современной правоприменительной практики в исследуемой сфере. Предложены соответствующие изменения действующего законодательства.

Ключевые слова: возобновление договора, аренда земельного участка, срок направлення письма-уведомления.

This article examines the issues related to the consequences of the expiry of the land lease. Defines the rules for proper behavior of participants of relations to renew the contract. It made the essential distinction between the two ways of updating the agreement – the prerogative Arendar on this result and the tacit consent of the lessor with the site after the end of the contract. Installed temporal factors counterparty acts in these situations. It provided a critical assessment of the current enforcement practices in the study area. Propose modifications to the existing legislation.

Key words: renewal of the contract, lease of the land, time for giving notification letters.



Вступ. Якщо об'єктом орендних взаємин є земельна ділянка, строкове платне користування нею відбувається в порядку, визначеному Законом України «Про оренду землі». Згідно з визначенням, наведеним у ст. 13 цього акта, договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння й користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Договір припиняє свою дію після закінчення строку, на який його було укладено. Утім чинне законодавство передбачає певні механізми продовження тривалості договірних відносин з оренди земельної ділянки, встановлюючи для цього необхідні правила поведінки контрагентів. Ось якраз цей нормативний інструментарій буде предметом дослідження в статті на базі зіставлення його з реальним станом взаємин у цій царині та на основі вивчення його дієвості, котра в окремих випадках є не досить ефективною.

Постановка завдання. Метою статті є встановлення певних закономірностей конструювання відносин у разі закінченні договору оренди землі та їх адекватне правове забезпечення. Цієї мети планується досягти шляхом виокремлення юридичної природи двох нормативно встановлених механізмів, що спрямовані на продовження договірних взаємин: реалізація переважного права орендаря на укладання договору на новий строк і мовчазна згода орендодавця з фактом продовження користування земельною ділянкою після спливу строку орендного договору.

Результати дослідження. Питанням договірного регулювання тимчасового користування земельними ділянками були присвячені роботи В.І. Семчика, Н.В. Ільницької, А.Г. Бруня, І.В. Спасибо-Фатєєвої, А.М. Мірошниченка, П.Ф. Філюка, І.В. Борщевського, О.В. Глозової, О.О. Погрібного, М.В. Шульги та інших науковців. Основна увага цих дослідників була зосереджена на вивченні юридичних механізмів укладення, виконання і припинення договорів оренди землі. Практично малодослідженим залишилося питання про порядок продовження договірних взаємин у разі закінчення дії договору та про темпоральні чинники необхідних для настання вказаного наслідку дій контрагентів. Тож ця проблема потребує додаткового опрацювання.

Відповідно до встановленої теми дослідження, потребує окремої уваги правило про переважне право наймача земельної ділянки на укладення нового договору, яке в Законі України «Про оренду землі» чомусь отримало назву «поновлення договору оренди» (ст. 33). Власне, ця норма є конкретизацією загального правила, відображеного в Цивільному кодексі України (далі – ЦКУ). Відповідно до ст. 777 ЦКУ, наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. Наймач, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору найму на новий строк, зобов'язаний повідомити про це наймодавця до спливу строку договору найму в період, установлений договором, а якщо він не встановлений договором – у розумний строк. Спеціальний закон про оренду землі цілком правильно встановив конкретні часові координати й порядок учинення тих дій, які в ст. 777 ЦКУ отримали лише загальне окреслення.

Окремі дослідники оцінюють це повноваження орендаря як переважне право на укладення договору на новий строк [1, с. 11], що, по суті, неправильно. Власне в коментованій нормі закону про оренду землі описується цивілістичне положення про те, що після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення нового договору оренди, умови якого не обов'язково будуть тотожними попередньому. Відмінність коментованого механізму для земельних ділянок від загального правила полягає лише в певних особливостях реалізації вказаного права, в тому числі й у темпоральному сенсі. Так, орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі в строк, установлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.



Орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору й за відсутності заперечень приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Як бачимо, стосовно реалізації переважного права орендаря земельної ділянки на укладення нового договору спеціальне законодавство підійшло більш скрупульозно, ніж ЦКУ під час загального регулювання подібного питання. Власне, якщо законодавець так ретельно регламентував дії контрагентів у цій ситуації, це може отримати лише схвальні відгуки. Однак аналіз наведеного інструментарію показує, що організаційні відносини щодо створення нових договірних взаємин замість попередніх можуть тривати не лише до закінчення дії договору оренди, а й після цього. Тож виникає цілком логічне питання: який правовий статус матиме користування орендарем земельною ділянкою від часу закінчення дії первинного договору?

Закон, здавалося б, надає на нього відповідь: якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди й за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення в поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. На перший погляд такий підхід вирішує проблему про невизначений статус наймача упродовж місяця після закінчення договору. Так, у нашому випадку ще до спливу чинності договірних взаємин почався процес переукладення договору, і цілком слушно законодавець визначив, що нереагування орендодавця на обґрунтовані пропозиції контрагента персоніфікують його мовчазну згоду з ними [2, с. 100]. Однак проблема не видається повністю вирішеною. Залишається невизначеним правове становище орендаря, котрий продовжує користуватися земельною ділянкою після спливу строку дії договору, якщо орендодавець усе ж надіслав йому аргументовані заперечення щодо поновлення договору оренди землі, наприклад, за два дні до закінчення визначеного законом місячного строку.

Уважаємо, що одним зі способів уникнення вказаних проблем під час практичного регулювання цих відносин є нормативне встановлення, що всі процедурні відносини щодо реалізації переважного права наймача земельної ділянки на укладення нового договору мають завершитися до закінчення часу дії первинного договору. Відтак нормотворець мусить відкоригувати чинне правило ст. 33 Закону України «Про оренду землі», встановивши, що лист-повідомлення орендаря про реалізацію його переважного права на поновлення договору має бути надіслано не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку договору.

Інший варіант можливого правового забезпечення належного результату в наведеній ситуації полягає в такому. Коли лист-повідомлення орендаря про реалізацію свого переважного права пред'явлено менше ніж за місяць, але все ж до закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки, після спливу дії договору, певний час після збігу договірного строку де-факто продовжується, по суті, бездоговірне користування чужою земельною ділянкою [3, с. 362], але новий договір усе ж може бути укладений. При цьому його тривалість має встановлюватися сторонами від моменту фактичного виникнення нових взаємин, тобто від часу підписання додаткової угоди й, отже, відновлення дії договору. Це цілком можливо, бо закон веде мову не про автоматичне переукладення договору, а про укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі з власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності) чи уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування (щодо земель державної або комунальної власності). Але, повторимо, в цьому разі залишається ризик невизначеності поведінки орендаря (в регулятивному чи охоронному правовідношенні) залежно від терміну погодження її орендарем у межах встановленого законом місячного строку.



Цей механізм продовження договірних орендних взаємин радикально відрізняється від автоматичного подовження чинності договору за пасивної поведінки контрагентів щодо його закінчення. По-перше, між моментом закінчення попереднього договору та початком дії нового може бути певний проміжок часу, що неприпустимо для подовження оренди. Також умови нового договору і строк його дії встановлюються за домовленістю сторін і можуть відрізнитися від первинного. При цьому в разі недосягнення домовленості щодо плати й інших умов договору переважне право наймача на укладення договору припиняється. Тож, як бачимо, наймодавець і наймач можуть і не дійти згоди щодо укладення нового договору.

З урахуванням викладеного можна дійти висновку, що в чинній редакції ст. 33 Закону України «Про оренду землі» запроваджено два різні механізми поновлення договору оренди на той самий строк: а) шляхом реалізації переважного перед іншими особами права орендаря, який належним чином виконував істотні умови договору, на поновлення договору; б) у разі продовження користування орендованою земельною ділянкою після закінчення дії договору оренди та за відсутності заперечень із цього приводу з боку орендодавця упродовж місяця після закінчення строку дії договору.

Цілком очевидно, що це два самостійні способи поновлення договору оренди, не пов'язані між собою [2, с. 102]. Це підтверджується змістом тих вчинків, які повинні вчинити сторони для поновлення чи не поновлення договору оренди землі, і строками таких вчинків. Так, для реалізації переважного права на поновлення договору орендар мусить звернутися до орендодавця з відповідним листом-повідомленням про реалізацію свого права з наданням проекту додаткової угоди. Орендодавець протягом місяця від отримання такого листа-повідомлення зобов'язаний учинити низку дій, а саме: перевірити лист-повідомлення на відповідність вимогам закону, узгодити з орендарем істотні умови договору, прийняти рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності) й укласти з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. На всі вказані дії закон відводить орендодавцеві один місяць від часу отримання листа-повідомлення від орендаря. Тривалість цього строку є імперативно встановленою й не може бути подовженою. Відтак якщо лист-повідомлення був отриманий орендодавцем за 15 днів до закінчення дії договору, він мусить відреагувати на нього не пізніше 15-го дня після закінчення дії договору оренди.

Зовсім інший характер діянь учасників відносин, коли після закінчення дії договору продовжується користування земельною ділянкою [4, с. 97]. За таких обставин виключається надсилання листа-повідомлення від орендаря до орендодавця, оскільки такий лист мав бути надісланий до закінчення дії договору, а коментована ситуація може відбуватися тільки після закінчення строку договору. Тож закон не передбачає вчинення орендодавцем дій, необхідних для поновлення договору оренди землі, що передбачені в попередньому випадку. Він може лише заперечити проти подальшого користування земельною ділянкою орендарем, при цьому законом зовсім не вимагається якесь обґрунтування такого заперечення (адже переважне право орендаря на поновлення договору припинилося із закінченням строку дії договору оренди). Письмове повідомлення орендодавцем орендаря після закінчення дії договору про його заперечення проти користування земельною ділянкою тягне припинення договору від моменту закінчення строку його дії. Надати свої заперечення орендодавець може упродовж одного місяця від терміну спливу строку договору. На відміну від попереднього випадку, коли початок місячного періоду для реагування орендодавця визначався моментом отримання листа-повідомлення від орендаря, в цьому випадку початковий момент місячного строку не залежить від діянь контрагентів, а встановлюється нормативно – від дня закінчення строку договору оренди землі. Ненадання такого заперечення протягом указанного місячного періоду означає поновлення договору оренди землі на той самий строк і на тих самих умовах [5, с. 351].

Це знову-таки відрізняє цей спосіб поновлення договору від його поновлення шляхом реалізації переважного права орендаря, коли поновлений договір може відрізнитися за змістом від попереднього; за відсутності заперечень орендодавця протягом місяця після за-



кінчення дії договору не може бути й мови про зміну умов договору. У цьому випадку також нормативно виключається прийняття органом місцевого самоврядування рішення про поновлення договору. Нарешті, ст. 33 Закону України «Про оренду землі» встановлює, що додаткова угода складається й подається контрагенту саме орендарем лише в разі, коли відбувається поновлення дії договору оренди землі шляхом реалізації відповідного переважного права орендаря. Що ж стосується іншого випадку поновлення договору оренди землі шляхом продовження користування ділянкою після закінчення дії договору та за відсутності упродовж місяця із цього моменту заперечень орендодавця, то закон не вказує, хто розробляє й у якому порядку надсилається додаткова угода про поновлення договору. Адже зрозуміло, що ця угода ніяк не може бути укладеною протягом місяця після закінчення дії договору, позаяк результативність цього поновлення договору якраз є наслідком пасивної поведінки сторін щодо зміни правовідношення.

У цьому випадку будь-яка зі сторін, котра зацікавлена в укладенні додаткової угоди, може розробити її та надіслати іншій стороні. Але зміст цієї додаткової угоди не може бути довільним на розсуд її розробника, бо закон (ст. 33 Закону України «Про оренду землі») чітко вказує, що за таких обставин договір поновлюється *на той самий строк і на тих самих умовах, що діяли раніше*. Крім того, неукладення вказаної додаткової угоди жодним чином не впливає на чинність поновленого орендного договору. Адже ст. 33 Закону України «Про оренду землі», вказуючи на обов'язковість додаткової угоди, не визначає наслідків недотримання цієї вимоги. Відсутність чи неукладення сторонами додаткової угоди про поновлення договору оренди землі не є також підставою для припинення договору оренди землі. Про це чітко сказано в ст. 31 Закону України «Про оренду землі», у якій установлено виключний перелік правових підстав для такого припинення [6, с. 56]. Тож, власне, явною є помилка законодавця щодо запровадження механізму укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки, якщо таке поновлення відбулося внаслідок пасивності контрагентів щодо припинення дії договору протягом місяця від дати закінчення строку його дії. Адже закон не встановлює (й, за великим рахунком, не може цього зробити) порядку розробки й укладення подібної угоди, при цьому зміст її та строк дії мусить бути тотожним попередньому договору, неукладення її не має жодного значення для подальшої договірної взаємодії контрагентів.

На жаль, таке цілком логічне пояснення сутності правового інструментарію, що має застосовуватися для поновлення договору оренди землі після закінчення часу його дії, не відображено під час практичного вирішення відповідних судових спорів. Так, Вищий господарський суд України, вирішуючи спір у справі № 12/100/09, зазначив таке. Відповідно до ст. 33 Закону України «Про оренду землі», після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У разі поновлення договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. Якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням. Тобто цією нормою не передбачено порядок автоматичного поновлення договору оренди земельної ділянки в разі відсутності заперечень з боку сторін, а лише визначено, що в цьому разі договір підлягає поновленню. Наявність у добросовісного орендаря переважного права на поновлення договору також не означає його обов'язкове поновлення за будь-яких умов [7]. Фактично зведені до купи два самостійні способи поновлення

¹ Власне наразі відбувається коментування чинного правового механізму. В інших наших працях ми вже вказували на його хибність, адже протягом указаного місячного періоду існує невизначеність матеріального становища орендаря, що на пряму суперечить цивільно-правовому визначенню строку як елементу змісту суб'єктивного права, котрий визначає часові межі його існування та здійснення [9; 10].



договору оренди, що закінчився, і це спричинено невдалою побудовою відповідної норми матеріального законодавства [8, с. 79]. Відтак воно має бути відкориговане.

З урахуванням викладеного доходимо таких **висновків**. Законодавець запровадив два різні за сутністю і змістом відповідних повноважень учасників правові механізми щодо поновлення договору оренди земельної ділянки, строк якого збіг. Якщо орендар бажає скористатися своїм переважним перед іншими особами правом на укладення нового договору, він повинен направити орендодавцеві лист-повідомлення про це, додавши до нього проект додаткової угоди. Учинити цю дію орендар мусить до спливу строку договору, після цього відповідне право на звернення погашається. Якщо орендодавець упродовж місячного строку відреагує на такий лист-повідомлення в належний спосіб (зокрема узгодить запропоновану додаткову угоду чи свої пропозиції щодо зміни редакції), новий договір буде укладеним, при цьому його зміст може відрізнятись від попереднього. Коли ж протягом цього місячного періоду від отримання листа-повідомлення вказаного погодження не відбулося, відносини щодо реалізації переважного права орендаря, як і саме вказане право, припиняються.

Натомість упродовж місяця після закінчення строку договору виникає можливість урегулювання питання про поновлення договору оренди земельної ділянки в інший спосіб – шляхом мовчазної згоди орендодавця з подальшим користування орендарем землею. При цьому в орендодавця є цілком законна можливість припинення оренди. Якщо його не влаштовують, скажімо, умови попереднього договору, а нові, ним запропоновані, з якоїсь причини не вдалося узгодити протягом місяця від часу отримання листа-повідомлення від орендаря, або коли останній узагалі такого документа не надсилав. Для цього достатньо протягом місяця від закінчення дії договору направили орендареві листа-повідомлення (до речі, закон не вимагає обґрунтування для подібного документа) про відмову від подальших договірних відносин¹.

Інакше кажучи, коли після закінчення строку його дії орендар продовжував користуватися цією земельною ділянкою, а орендодавець упродовж місяця не заперечував проти цього, договір оренди земельної ділянки є таким, що поновився на той самий строк і на тих самих умовах, що були встановлені сторонами раніше.

З огляду на певну двозначність і суперечність чинного нормативного регулювання в коментованій сфері пропонується внести такі коригування до відповідних актів. Статтю 33 Закону України «Про оренду землі» поділити на дві статті, відповідно, з номерами 33 і 33-1, зарахувавши до сфери регулювання кожної з них окремий спосіб поновлення договору оренди землі, що скінчився, – шляхом реалізації переважного права орендаря та шляхом мовчазного погодження орендодавця з продовженням користування ділянкою орендарем. Також пропонується в ст. 33-1 цього Закону вилучити припис про необхідність укладання додаткової угоди до договору оренди в разі його поновлення в другий спосіб з огляду на його неіснуючість.

Список використаних джерел:

1. Барановская И.Г. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук / И.Г. Барановская. – М., 2013. – 31 с.
2. Баран О.І. Зміни в правовому регулюванні договору оренди землі: спроба наукового аналізу / О.І. Баран // Право і суспільство. – 2015. – № 5. – С. 97–105.
3. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : [монографія] / П.Ф. Кулинич. – К. : Логос, 2011. – 688 с.
4. Крук Б.П. Застосування принципу мовчазної згоди при поновленні договору оренди земельної ділянки / Б.П. Крук // Університетські наукові записки. – 2011. – № 3(39). – С. 95–101.
5. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О.В. Дзе-ри, Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. – 3-тє вид., перероб. і доповн. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – Т. II. – 2008. – 1088 с.
6. Чорна Ж.Л. Деякі питання правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки за законодавством України / Ж.Л. Чорна // Університетські наукові записки. – 2008. – № 2 (26). – С. 53–57.



7. Постанова Вищого господарського суду України від 12 жовтня 2012 р. № 12/100/09 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/6510427>.
8. Мірошніченко А.М. Земельне право України : [підручник] / А.М. Мірошніченко. – К. : Алерта, 2009. – 712 с.
9. Гуйван П.Д. Темпоральні характеристики зобов'язального права : [монографія] : у 2 т. / П.Д. Гуйван. – Х. : Право, 2016. – Ч. 2. – 2016.
10. Гуйван П.Д. Окремі питання подовження дії договору майнового найму на новий строк / П.Д. Гуйван.

КІВЕЛЮК Д. А.,
аспірант
(Інститут законодавства
Верховної Ради України)

УДК 347.122: 347.45/.47

ОСОБЛИВОСТІ ВИЗНАЧЕННЯ ЦІНИ В ДОГОВОРАХ ПРО РОЗПОВСЮДЖЕННЯ ІНТЕРНЕТ-РЕКЛАМИ

У статті проаналізовано особливості визначення ціни як істотної умови договору про розміщення інтернет-реклами. Автор визначає моделі формування такої ціни, доводить існування показників, які повинні бути враховані окремо від указаних моделей. За результатами дослідження автор наголошує на недоцільності застосування моделей формування ціни інтернет-реклами за зразком друкованих видань, а також схиляється до необхідності використання комбінованої системи ціноутворення.

Ключові слова: реклама, рекламодавець, розповсюджувач реклами, споживач, інтернет-реклама, ціноутворення.

Статья посвящена анализу особенностей определения цены как существенно-го условия договора о размещении интернет-рекламы. Автор определяет модели формирования такой цены, доказывает существование показателей, которые должны быть учтены отдельно от указанных моделей. По результатам исследования автор отмечает нецелесообразность применения моделей формирования цены интернет-рекламы по образцу печатных изданий, а также склоняется к необходимости использования комбинированной системы ценообразования.

Ключевые слова: реклама, рекламодатель, распространитель рекламы, потребитель, интернет-реклама, ценообразование.

This article analyzes the characteristics determining the price as a main condition of the contract on the placement of online advertising. The author defines the model of formation of such a price, proves the existence of indicators that should be considered separately from these models. According to the study, the author notes is inappropriate to apply pricing models online advertising on the model of print media, as well as leaning to the need to use a combination of pricing.

Key words: advertising, advertiser, distributor of advertising, consumers, Internet advertising, pricing.

