

МОРОЗ О. В.,
аспірант кафедри правосуддя
та філософії
(Сумський національний аграрний
університет)

УДК 347.94

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2023.4.16>

ПИСЬМОВІ ДОКАЗИ ЯК ЗАСОБИ ДОКАЗУВАННЯ У ЦИВІЛЬНОМУ СУДОЧИНСТВІ ЩОДО ЗАХИСТУ ПРАВ КОНТРАГЕНТІВ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Дана робота присвячена дослідженню питань щодо письмових доказів при укладенні договорів оренди землі сільськогосподарського призначення. Робота містить аналіз законодавчих норм, що регулюють укладення таких договорів, а також висвітлює особливості оформлення письмових доказів, необхідних при укладанні договору оренди землі. В роботі розглядається правове регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення та особливості договірної практики в цій сфері. Зокрема, досліджуються питання про те, які саме засоби доказування можуть бути визнані належними у спірних ситуаціях, що виникають між сторонами у сфері договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. В роботі дається характеристика різних видів письмових доказів при доказуванні щодо порушень істотних чи інших умов договору оренди землі, зокрема: документів, свідчень, експертних висновків, які можуть бути використані для доведення правової позиції в цивільному судочинстві. У роботі розглянуто судову практику, пов'язану з укладенням та розірванням договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. При цьому проаналізовано процес використання письмових доказів для захисту прав сторін у сфері договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, розглянуто випадки, коли використання письмових доказів дало змогу успішно довести обставини щодо порушення умов договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення та отримати компенсацію за завдані матеріальні збитки. Крім цього, в роботі аналізуються різні випадки щодо порушення умов договору оренди землі та рішення суду з цих питань. В статті дається уявлення про засоби доказування та форму і зміст договорів оренди земель сільгосппризначення. Теоретичні положення роботи будуть корисні при укладенні договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. Робота дозволяє отримати більш глибоке розуміння того, які саме докази можуть бути використані для захисту прав сторін договору оренди землі, механізм їх збору та підготовки їх подання до суду у цивільному судочинстві.

Ключові слова: *договір оренди землі сільськогосподарського призначення, письмові докази, цивільне судочинство, докази та доказування, процесуальні принципи, принцип верховенства права.*

Moroz O. V. Written evidence as a means of proving in civil proceedings for the protection of the rights of contractors of the agricultural land lease agreement

This work is dedicated to the study of the topic of written evidence in the context of land lease contracts for agricultural purposes. The work contains an analysis of legislative norms that regulate the conclusion of such contracts and highlights



the peculiarities of preparing written evidence required for land lease agreements. Additionally, the work examines the legal regulation of agricultural land lease and contractual practices in this field. Specifically, the work investigates the question of which evidence can be used in dispute situations that arise between parties to an agricultural land lease contract. The work describes different types of written evidence and their significance in proving violations of lease agreement conditions, including documents, testimonies, and expert conclusions, which can be used to support legal positions in civil court proceedings. The work also considers judicial practices related to land lease agreements for agricultural purposes, including analyzed court decisions where written evidence was used to protect the rights of parties to the lease contract. Cases are examined where the use of written evidence enabled successful proof of violations of lease agreement conditions and the recovery of damages. Various cases of lease agreement violations and corresponding court decisions are also analyzed. In conclusion, the work provides a clear understanding of the necessity of written evidence in land lease agreements for agricultural purposes and the basic requirements that such evidence must satisfy. It can be useful for anyone who intends to enter into a land lease contract for agricultural purposes. The work allows for a deeper understanding of which evidence can be used to protect the rights of parties to a land lease contract and how to collect and prepare such evidence for submission in civil court proceedings. In particular, the article contains a detailed analysis of written evidence that can be used to protect against the violation of the rights and interests of the parties to the contract, and the basic requirements that this evidence must meet. Understanding these aspects will be useful for the parties to the land lease agreement.

Key words: agricultural land lease agreement, written evidence, civil justice, evidence and proof, procedural principles, the principle of the rule of law.

Вступ. Однією з ключових проблем сьогодення у цивільному судочинстві є захист прав сторін договору оренди землі сільськогосподарського призначення. У цьому контексті, виникають ситуації, коли одна із сторін договору може порушувати істотні чи інші умови договору, що може призвести до порушення як законних прав, так і законних інтересів іншої сторони. У таких випадках письмові докази можуть бути ефективним інструментом захисту прав контрагентів договору оренди землі сільськогосподарського призначення. Ця проблема набула значного поширення в умовах сучасного розвитку сільського господарства, де земля є одним з ключових економічних ресурсів. У зв'язку з цим, захист прав сторін договору оренди землі є важливим положенням для забезпечення ефективного функціонування аграрного сектору економіки. Зокрема, письмові докази в таких випадках можуть забезпечити необхідну юридичну підтримку, що зробить процес захисту прав та законних інтересів більш ефективним та спростить вирішення суперечок між сторонами договору оренди земель сільськогосподарського призначення.

При цьому, письмові докази є одними з найбільш поширених засобів доказування в цивільному судочинстві, в тому числі і у справах щодо захисту прав сторін договору оренди земель сільськогосподарського призначення. Однак, використання письмових доказів може мати свої ускладнення як щодо витребування, так і надання їх суду для дослідження безпосередньо в судовому засіданні. При цьому складність доказування пов'язана з різною інтерпретацією кожною із сторін договору певних положень договору по відношенню до своїх прав чи обов'язків.

Безумовно, земля як один із найбільш цінних ресурсів у сфері сільського виробництва потребує як своєї охорони, так і судового захисту, і саме письмові докази можуть виявитися вирішальними в питаннях як охорони, так і судового захисту прав сторін при виникненні спірних правовідносин.



Незважаючи на значну кількість наукових досліджень різних аспектів земельно-орендних відносин, проведених такими вченими, як М. Краснова, А. Гетьман, Н. Кобецька, М. Шульга та інші, досить мало досліджень присвячено ефективності судової форми захисту щодо порушених, невизнаних чи оспорюваних прав та законних інтересів сторін у сфері договірних відносин, що регулюють питання оренди земель сільгосппризначення, де письмові докази займають одне із провідних місць в доказовому процесі.

Постановка завдання. Основною метою статті є дослідження ролі письмових доказів у захисті порушених, невизнаних чи оспорюваних прав та законних інтересів як фізичних, так і юридичних осіб у доказовому процесі цивільного судочинства при розгляді земельно-правових спорів щодо виконання договору оренди землі сільськогосподарського призначення та визначення при цьому типових порушень, які можуть виникати у процесі виконання такого договору, а також аналіз судової практики щодо застосування письмових доказів у судових процесах судів загальної юрисдикції, пов'язаних із захистом прав сторін у договірних відносинах. Відповідно до мети дослідження, були поставлені наступні завдання. Визначити роль письмових доказів у захисті прав сторін при виконанні договорів оренди земель сільськогосподарського призначення; дослідити судову практику щодо застосування письмових доказів у цивільних справах, пов'язаних із захистом прав сторін договору оренди землі сільськогосподарського призначення; визначити ефективність застосування письмових доказів у захисті прав сторін договору оренди земель сільськогосподарського призначення та запропонувати можливі шляхи їх удосконалення.

Результати дослідження. Відповідно до ст. 13 Закону України «Про оренду землі», договір оренди землі – це угода, за якою орендодавець зобов'язується передати земельну ділянку орендареві на певний строк у володіння та користування за визначену плату. Орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог, встановлених земельним законодавством [1].

Для того, щоб визначити поняття оренди землі сільськогосподарського призначення, необхідно визначити її характерні особливості, які відрізняють її від інших видів користування земельною ділянкою. Основні ознаки, що характеризують оренду землі сільськогосподарського призначення ґрунтуються на особливостях сільського господарства. Ці характеристики включають в себе ефективне використання землі як основного засобу виробництва з урахуванням природно-кліматичних умов, сезонності виробництва, що підвищує ризики виробництва та часовий інтервал між затратами праці та виробництвом продукції.

Ці та інші питання часто стають підставою для виникнення земельно-правових спорів, пов'язаних з орендою земель сільськогосподарського призначення, оскільки вони впливають на вчасність виплати орендної плати, визначення її розміру тощо. При цьому орендар повинен враховувати і можливість отримання кінцевого прибутку, виходячи із мінімального семирічного строку оренди землі [2].

Важливою особливістю договорів оренди земель сільськогосподарського призначення є те, що вони визначають точне коло суб'єктів, які можуть бути сторонами договору оренди таких земельних ділянок. Так орендодавцем землі сільськогосподарського призначення може бути будь-яка особа, яка володіє земельною ділянкою сільськогосподарського призначення на праві особистої власності. При цьому відповідно до ст. 5 Закону України «Про оренду землі», орендарями земельних ділянок можуть бути як юридичні, так і фізичні особи, яким на підставі договору оренди переходить право володіння і користування земельною ділянкою.

У цьому контексті доречно згадати про необхідну наявність у суб'єкта землекористування сільськогосподарської правосуб'єктності, що дає право особі бути учасником правовідносин у сфері сільськогосподарського виробництва.

Отже, оренда земель сільськогосподарського призначення – це вид договірної форми сільськогосподарського землекористування, змістом якої є володіння і користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення на певний строк і за обумовлену договором плату у грошовій або натуральній формі в межах, встановлених законом, що відповідає



встановленим законом умовам з метою здійснення підприємницької діяльності тощо, з використанням природних властивостей земель за умови їх раціонального використання [3].

Як свідчить судова практика, при наявності земельно-правового спору, пов'язаного із виконанням, укладенням, переукладенням договорів оренди земель сільгосппризначення, сторони звертаються до суду за захистом свого права чи законного інтересу. Безумовно, що в цьому плані можуть мати місце різні причини, в тому числі і порушення умов договору оренди землі з боку будь-якої із сторін або неузгодженості щодо розміру орендної плати, строків та умов її сплати. Звісно, спори можуть бути пов'язані із зараженням земельної ділянки чи заподіяння іншої шкоди земельній ділянці або навколишньому середовищу. Варто зазначити, що ефективність правового захисту сторін у цивільному судочинстві в першу чергу пов'язана із чіткістю та логічністю письмових доказів, одним із яких є договір оренди землі сільськогосподарського призначення. В цьому плані письмові докази можуть відігравати важливу роль у сфері прав і обов'язків сторін, які брали на себе сторони і які були закріплені у договорі оренди земель сільськогосподарського призначення. Зміст таких договорів, безумовно, містить всю необхідну доказову інформацію, яка стосується не лише прав і обов'язків кожної із сторін договору, але і термінів оренди, розміру та строків орендної плати та інших істотних умов договору, визначених законодавством. Саме з цих підстав такі договори завжди укладаються лише в письмовій формі і з цих підстав вони можуть бути використані як доказ у судовому процесі.

Варто зазначити, що для доведення вимог і заперечень сторін у судових процесах необхідно встановити наявність або відсутність обставин (фактів), якими сторони обґрунтують свої вимоги і заперечення. Одним із засобів встановлення даних, на підставі яких суд визначає наявність або відсутність таких обставин (фактів) є письмові докази (ст. 76 ЦПК України).

В свою чергу, згідно з частиною 1 статті 95 ЦПК, письмовими доказами є документи (крім електронних документів), які містять дані про обставини, що мають значення для правильного вирішення спору [4].

До письмових доказів належать договори, в тому числі і договори оренди земель сільськогосподарського призначення, документи, акти, листування, які містять інформацію про обставини справи, що є предметом доказування. Такі документи створюються фізичною особою за допомогою письмових знаків у письмовій формі або за допомогою технічних засобів. Безумовно, такі докази мають першорядне значення для конкретної судової справи, оскільки вони формуються за рахунок волевиявлення сторін (сторони), яка їх створює за участі інших учасників справи або інших осіб. При цьому такі докази утримують доказову інформацію у незмінному стані тривалий час, що є важливим для захисту прав та законних інтересів суб'єктів орендних правовідносин [5, с. 363]. Безумовно, окрім договорів оренди земель сільськогосподарського призначення до письмових доказів можуть відноситись акти родючості, експертні висновки, що містять інформацію щодо шкоди, заподіяної земельній ділянці та спричинених збитків як врожаю, так і самій земельній ділянці.

Прикладом використання письмових доказів може слугувати постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 10.02.2021 у справі № 715/214/17 щодо довготривалого невикористання орендарем земельної ділянки за призначенням, що стало підставою для дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки. В цьому випадку особа, яка є власником землі, звернулася до суду з позовом щодо дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки. Підставою для таких дій власника земельної ділянки стало те, що договір оренди земельної ділянки передбачав передачу землі в оренду з метою вирощування товарної сільськогосподарської продукції, однак з моменту укладення договору оренди відповідач не виконував своїх зобов'язань, не обробляв земельну ділянку та не використовував її за призначенням. Недбале користування земельною ділянкою призвело до її забур'янення та заліснення. Сільськогосподарські культури, внаслідок необробітку землі, не були посіяні, а заходи щодо боротьби з бур'янами не були вжиті. Суд першої інстанції ухвалив рішення на користь позивача, оскільки відповідач не виконав умов договору



оренди земельної ділянки і не використовував її за цільовим призначенням, що порушило режим її використання. Одними із незаперечних доказів в цій справі стали письмові докази, у вигляді акту обстеження земельної ділянки, складеного посадовцями Держгеокадастру, у якому були зафіксовані факти необроблення земельної ділянки, її перебування у занедбаному стані, забур'янення, наявність зарослей чагарників. Земельна ділянка не засівалася сільськогосподарськими культурами, землекористувач не вживав заходів щодо боротьби з бур'янами та шкідниками. Як висновок, земельна ділянка не використовувалася за цільовим призначенням згідно з укладеним договором оренди землі, а тому відповідачем, безумовно, було порушено умови договору оренди та завдано шкоди земельній ділянці.

Суд апеляційної інстанції не погодився з рішенням суду першої інстанції, скасував його, ухваливши нове рішення про відмову в задоволенні позову. Верховний Суд, дослідивши в першу чергу зміст всіх письмових доказів, прийшов до висновку про те, що потрібно погодитися саме з рішенням суду першої інстанції, задовольнивши касаційну скаргу позивача та скасувавши постанову апеляційного суду [6].

Безумовно, що зміст письмових доказів не завжди є досить переконливим, внаслідок неточно викладених умов договору, нечіткої ідентифікації об'єкта договору оренди, нечіткості розмірів і строків сплати орендної плати, способів такої оплати тощо. Звісно, окрім договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення важливими письмовими доказами є різного роду акти як щодо обстеження земельних ділянок так і їх обмірів, визначення вартості землі тощо. Такі акти можуть бути складені спеціалізованими організаціями або посадовцями Держгеокадастру та можуть містити підтвердження наявності недоліків у фактичному використанні земельної ділянки за цільовим призначенням або зазначені факти невиконання зобов'язань з обробки земельної ділянки, не проведення посівів сільськогосподарських культур, внаслідок забруднення стічними водами, ядохімікатами, засміченням тощо, невикористання земельних ділянок відповідно до укладеного договору оренди та інші. Варто зазначити, що для ефективного використання письмових доказів в судовому процесі важливо не тільки їх наявність, але й їх якість виготовлення та достовірність, а також наявність в них певної доказової інформації. Тому складання різного роду актів та збір інших документів має проводитись у відповідності до вимог процесуального законодавства, в тому числі і за рахунок можливостей як адвокатів, так і самих судів.

Висновки. Застосування письмових доказів є важливим елементом у сфері доказового процесу при вирішенні спорів, які виникають внаслідок виконання договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. Результати дослідження свідчать про те, що саме письмові докази мають ключове значення при встановленні тих чи інших фактів, пов'язаних з порушенням істотних умов договору, а відтак, збільшують шанси на отримання позитивного судового рішення в земельно-правовому спорі.

В той же час дослідження показало, що письмові докази не завжди є переконливими, внаслідок їх неповноти чи суперечливості. При цьому важливо враховувати те, що спори що виникають внаслідок оренди землі сільськогосподарського призначення можуть мати складну правову природу і можуть бути пов'язані зі специфікою сільськогосподарського виробництва.

Іншим висновком є те, що суди намагаються вирішувати спори за договорами оренди землі на підставі наявних письмових доказів. В цьому зв'язку потрібно мати документальне підтвердження всіх важливих подій, фактів та обставин, що стосуються безпосереднього виконання договорів оренди землі. Такими документами можуть бути як самі письмові договори оренди, акти обстеження земельної ділянки, акти відведення земель, так і звіти про використання земельної ділянки, фотографії, листування між сторонами та інші документи.

Саме з цих підстав подальші наукові дослідження можуть бути спрямовані на розробку ефективного механізму та стратегії збору і використання письмових доказів у спорах, що витікають із оренди земель сільськогосподарського призначення. В цьому зв'язку в таких спорах важливими є питання не лише об'єкту оренди, встановлення орендної плати, строків її сплати та форми такої сплати, а і питання щодо врегулювання спорів при порушенні умов договору.



Отже, використання письмових доказів є ключовим елементом вирішення земельно-правових спорів, в тому числі і за договорами оренди земель сільськогосподарського призначення, оскільки підтвердження усіх важливих фактів і обставин є основою для вирішення спору на користь однієї зі сторін. Продовження досліджень в цій області може допомогти виявити нові можливості та методи використання письмових доказів та забезпечити більш ефективний захист прав сторін у спорах, що витікають із оренди земель сільськогосподарського призначення.

Список використаних джерел:

1. Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV «Про оренду землі». URL: <https://ips.ligazakon.net/document/T98016>

2. Укладення та внесення змін до договору оренди землі / Міністерство юстиції URL: <https://minjust.gov.ua/m/ukladannya-ta-vnesennya-zmin-do-dogovoru-orendi-zemli-8163>.

3. Правове регулювання оренди землі в Україні URL: <http://mego.info/%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B5-%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%83%D0%BB%D1%8E%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F-%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B8-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%96-%D0%B2-%D1%83%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D1%96-%D1%80%D0%B5%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%82#:~:text=>

4. Цивільний процесуальний кодекс України (зі змінами та доповненнями) № 1618-IV від 18.03.2004 року / *Відомості Верховної Ради*. України. 2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>.

5. Цивільне процесуальне право України (Загальна частина): підруч. / О.В. Гетманцев, Л.А. Кондрат'єва, Л.А. Остафійчук, А.Л. Паскар, І.Ю. Татулич; за ред. О.В. Гетманцева. Чернівці: Чернівець. нац. ун-т ім. Ю. Федьковича, 2022, 412 с.

6. Постанова від 10.02.2021 № 715/214/17 Верховний Суд. Касаційний цивільний суд. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/94999598>

