

СТРЕЛЬНИК В. В.,

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри приватного
та соціального права
(Сумський національний аграрний
університет)

РОГОВЕНКО О. В.,

кандидат юридичних наук, доцент,
декан юридичного факультету
(Сумський національний аграрний
університет)

УДК 347.91

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2023.4.18>

**СУБ'ЄКТИ ДОКАЗОВОГО ПРОЦЕСУ ТА ЇХ ОСОБЛИВОСТІ У СПРАВАХ
ЩОДО ЗАХИСТУ МАЙНОВИХ ПРАВ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ
ПРАВОВІДНОСИН (НА ПРИКЛАДІ ВІДНОСИН ОРЕНДИ, СЕРВІТУТУ,
СУПЕРФІЦІЮ ТА ЕМФІТЕВЗИСУ)**

В статті досліджується характеристика процесуального статусу суб'єктів доказового процесу у справах щодо захисту порушених, невизнаних чи оспорюваних майнових прав у сфері земельних правовідносин. Авторами розкриваються особливості цивільної процесуальної правосуб'єктності суб'єктів процесу доказування у спорах, що виникають у договірних відносинах оренди, сервітуту, суперфіцію та емфітевзису. Вказані правочини щодо користування чужою земельною ділянкою є найбільш поширеними видами землекористування як в сільськогосподарському виробництві, так у приватноправовій сфері суспільного життя.

Автори аналізують правову природу інститутів сервітуту, емфітевзису, суперфіцію та оренди як категорій обмеженого землекористування, з урахуванням того, що обсяг прав таких землекористувачів перебуває у прямому взаємозв'язку від того виду договірних правовідносин, у яких особа є стороною. При цьому, з поміж всіх перелічених вище правових інститутів найширші повноваження щодо використання чужого нерухомого майна належать саме орендарю.

Авторами доводиться той факт, що правосуб'єктність учасників цивільного процесу як суб'єкта процесу доказування, ґрунтується в першу чергу на правовій категорії «право на захист» як юридичної можливості особи використовувати заходи правоохоронного характеру з метою відновлення її порушеного права або припинення дій, що на нього посягають. При цьому, статус суб'єкта доказового процесу невід'ємно пов'язаний із наявністю у особи цивільної процесуальної правосуб'єктності, яка передбачає як здатність мати цивільну процесуальну правоздатність, так і бути наділеною цивільною процесуальною дієздатністю.

В статті розкрито підстави та умови набуття прокурором статусу суб'єкта доказового процесу в цивільному судочинстві. Крім того, авторами акцентовано увагу на наявності у суб'єкта доказування основного обов'язку у цивільному судочинстві, яким є подання доказів, на яких базуються його вимоги та заперечення проти доводів свого процесуального опонента. Невиконання



такого обов'язку, як правило, має наслідком відмову у позові через невизнання судом певних обставин.

Ключові слова: правозастосовча практика, суди загальної юрисдикції, земельно-майнові спори, цивільне судочинство, цивільний процес, доказування, докази.

Strelnyk V. V., Rohovenko O. V. Subjects of the evidentiary process and their peculiarities in cases regarding the protection of property rights in the field of land relations (for example, lease, easement, superficies and emphytheusis)

The article examines the characteristics of the procedural status of the subjects of the evidentiary process in cases related to the protection of violated, unrecognized or contested property rights in the field of land relations. The authors reveal the features of the civil procedural legal personality of the subjects of the process of proof in disputes arising in the contractual relations of lease, easement, superficies and emphytheusis. The specified deeds regarding the use of someone else's land plot are the most common types of land use both in agricultural production and in the private sphere of public life.

The authors analyze the legal nature of institutes of servitude, emphytheusis, surface and lease as categories of limited land use, taking into account that the scope of rights of such land users is directly related to the type of contractual relationship to which a person is a party. At the same time, among all the legal institutions listed above, the widest authority regarding the use of someone else's immovable property belongs to the tenant.

The authors prove the fact that the legal personality of the participants in the civil process as the subject of the proof process is primarily based on the legal category «right to defense» as the legal ability of a person to use law enforcement measures in order to restore his violated right or stop actions that he is encroached upon. At the same time, the status of the subject of the evidentiary process is inextricably linked to the presence of a person of civil procedural legal personality, which implies both the ability to have civil procedural legal capacity and to be endowed with civil procedural legal capacity.

The article discloses the grounds and conditions for a prosecutor to acquire the status of a subject of evidentiary proceedings in civil proceedings. In addition, the authors focused attention on the fact that the subject of proof has the main duty in civil proceedings, which is the submission of evidence on which his claims and objections to the arguments of his procedural opponent are based. Failure to fulfill such an obligation, as a rule, results in the rejection of the claim due to the court's non-recognition of certain circumstances.

Key words: law enforcement practice, courts of general jurisdiction, land and property disputes, civil proceedings, civil process, proof, evidence.

Вступ. Відповідно до ст. 14 Конституції України, земля як основне національне багатство, перебуває під особливою правовою охороною держави. Не дивлячись на стан воєнного часу, який безумовно впливає на інтенсивність здійснення правосуддя, категорія земельних спорів у сфері сервітуту, суперфіцію, емфітевзису та оренди земель, сільсько-господарського призначення, залишається однією з найчисельніших. Так, за даними статистики у сфері цивільного, господарського та адміністративного судочинства, у 2022 році було розглянуто 2330 справ щодо оренди земельних ділянок, у яких було ухвалено судові рішення, а в 2021 році таких справ було 3504. З огляду на кількість судових рішень, справедливим є твердження, що судова практика в земельних спорах є своєрідним «окремим видом мистецтва» [1].



Суть такого «мистецтва» полягає у тому, щоб сторони не лише чітко визначились із предметом спору, а і змогли точно, повно і правильно сформувати таку обособлену систему доказів, яка б у безумовному порядку змогла б дати однозначну відповідь щодо законності тих чи інших вимог однієї чи іншої сторони спору. В цій частині велика роль належить науковим дослідженням у сфері доказового права, як з точки зору уніфікації питань доказів та доказування в різних видах правосуддя, так і щодо точного визначення кола засобів доказування, види яких є класичними в тому числі і для цивільно-правових спорів, пов'язаних із захистом речових прав на чуже майно та права користування земельною ділянкою (сервітуту, суперфіцію, емфітевзису, оренди).

Незважаючи на значну кількість наукових праць щодо суб'єктів доказового процесу, доказів та доказування що були предметом досліджень таких вчених, як В. А. Кройтор, В. В. Комаров, Ю. Ю. Рябченка, М. О. Гетманцева, В. Д. Андрійцьо, С. Я. Фурси, С. В. Васильєва, М. М. Ясинка, Т. С. Супрун та інших, все ж питанням доказів та доказування у справах по вирішенню спорів, пов'язаних із окремими правами користування та орендою земель сільськогосподарського призначення, належної уваги приділено не було. Відтак вони потребують свого чіткого визначення, в тому числі і в питаннях суб'єктів доказового процесу, критеріїв достовірності та достатності доказів, механізму і підстав їх забезпечення у справах щодо захисту порушених, невизнаних чи оспорюваних прав та законних інтересів особи – учасника правовідносин, які виникають з сервітуту, суперфіцію, емфітевзису та оренди земель сільськогосподарського призначення.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження суб'єктного складу в процесі доказування в цивільному судочинстві при розгляді справ, що виникають з відносин оренди, сервітуту, суперфіцію та емфітевзису, предметом у яких є захист порушених, невизнаних чи оспорюваних майнових прав учасників земельних правовідносин.

Результати дослідження. Інститут захисту суб'єктивних майнових прав як фізичних, так і юридичних осіб у сфері земельних правовідносин передбачений главою 23 Земельного кодексу України [2].

Відповідно до положень статей 90, 95 ЗК України, порушені права власників і користувачів земельних ділянок та зокрема – володільців спеціальних прав користування, підлягають відновленню в порядку, встановленому законом. Механізм такого відновлення також передбачається договором, який може містити погоджені сторонами умови про відшкодування майнової чи моральної шкоди, нарахування і сплату штрафних санкцій, конкретні механізми превентивного характеру щодо ощадливого землекористування, порядок відновлення зіпсованої земельної ділянки тощо.

Сервітут, емфітевзис та суперфіцій за своєю правовою природою відносяться до категорії речових прав на чуже майно (ч. 1 ст. 395 ЦК України) [3], в той час як під правом оренди земельної ділянки розуміється засноване на договорі строкове платне володіння та користування земельною ділянкою (зокрема, сільськогосподарського призначення), обумовлене підприємницькою чи іншою діяльністю (ч. 1 ст. 93 ЗК України). В свою чергу, сервітут, емфітевзис, суперфіцій та оренду, на нашу думку, можна віднести до категорії обмеженого землекористування, оскільки обсяг прав землекористувача залежить від виду існуючих правовідносин, у яких він виступає учасником.

Зокрема, за ч. 1 ст. 404 ЦК України, до право сервітуту у своєму змісті може передбачати у можливості його володільця щодо проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо. Права сторони у відносинах емфітевзису визначаються виключно договором між землекористувачем та власником земельної ділянки і його в частині правомочностей користувача законодавець відносить майже повністю на розсуд сторін (ч. 1 ст. 410 ЦК України). Відносини суперфіцію наділяють землекористування правом будівництва на земельній ділянці промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (ч. 1 ст. 413 ЦК України). В свою чергу, з усіх вищеперелічених видів землекористування найбільш широкими правомочностями наділений саме орендар земельної



ділянки (ст. 25 Закону України «Про оренду землі»), який має право: самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі; за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження; отримувати продукцію і доходи; здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем [4].

Отже, характерною рисою всіх чотирьох досліджуваних інститутів (сервітуту, суперфіцію, емфітевзису та оренди земель сільськогосподарського призначення) є те, що їх базисом виступає право користування земельною ділянкою, яке в свою чергу обтяжує право власності титульного власника обмеженнями різного роду, в залежності від виду землекористування. Зокрема, для сервітуту таким обтяженням буде можливість користувача пересуватись певною частиною належної йому земельної площі, однак для власника зберігається повне володіння, користування та розпорядження землею. У відносинах суперфіцію можливості власника обмежуються правом землекористувача на зведення на земельній ділянці певних будівель та додатково обтяжені можливістю відчуження або передання землекористувачем свого права у порядку спадкування третім особам (окрім земель державної та комунальної власності). Для емфітевзису та оренди характерними обтяженнями є неможливість власника взагалі використовувати земельну ділянку самостійно за її цільовим призначенням.

В той же час, при порушенні прав як власника земельної ділянки, так і землекористувача речових прав на чуже майно, а також орендаря, такі справи розглядаються у порядку цивільного судочинства (ч. 1 ст. 19 ЦПК України). В цій частині науковцями розроблено загальну концепцію щодо захисту порушених, невизнаних чи оспорюваних прав та законних інтересів як фізичних, так і юридичних осіб, з пропозицією визначення поняття «право на захист» як правової категорії. При цьому, зазначена дефініція розглядається як юридично закріплена можливість уповноваженої особи використовувати заходи правоохоронного характеру з метою відновлення порушеного права та припинення дій, що порушують зазначене право. Реалізація суб'єктивних земельних прав конкретними особами безпосередньо пов'язана з можливістю вимагати від інших осіб належної поведінки, а також таких дій, які б забезпечували повне та реальне здійснення наданих їм земельних прав (у тому числі права власності та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення (у виді оренди чи емфітевзису) чи права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) [5, с. 139].

Статус суб'єкта доказового процесу невіддільно пов'язаний із цивільною процесуальною правосуб'єктністю, зміст якої за нормами статей 46 та 47 ЦПК України складають здатність мати цивільні процесуальні права та обов'язки сторони, третьої особи, заявника, заінтересованої особи (цивільна процесуальна правоздатність) та здатність особисто здійснювати цивільні процесуальні права та виконувати свої обов'язки в суді (цивільна процесуальна дієздатність).

Як зазначив Верховний Суд у своїй постанові від 28 листопада 2018 року у справі № 493/964/14-ц, «Матеріально-правовий зміст обов'язку подавати докази полягає в тому, що, в випадку його невиконання суб'єктом доказування і неможливості отримання доказів суд має право визнати факт, на який посилалась зацікавлена сторона, неіснуючим, чи навпаки, як це має місце при використанні презумпції, існуючим, якщо інше не доказано другою стороною» [6].

З вищезазначеного висновку можна констатувати, що основним обов'язком суб'єкта доказування у цивільному судочинстві є подання доказів, на яких базуються його вимоги та заперечення проти аргументів іншого суб'єкта доказування – процесуального опонента і його невиконання може мати наслідком визнання або невизнання судом певних обставин, зазначених у позові або інших заявах по суті справи.

Для характеристики складу та процесуально статусу суб'єктів доказового процесу у сфері землекористування слід дослідити законодавчі норми щодо зміни землекористувачів та способи переходу прав користування земельними ділянками.



В цій частині слід одразу ж зазначити, що спільною рисою для всіх чотирьох досліджуваних інститутів землекористування, є те, що права та обов'язки власника земельної ділянки за договорами оренди, емфітевзису, суперфіцію, договорами про встановлення земельного сервітуту можуть переходити до довірчого власника з моменту набуття такою особою права довірчої власності на земельну ділянку (ч. 2 ст. 89¹ ЗК України).

Інститут довірчої власності є новелою цивільного законодавства, яку було введено у правову систему нашої держави Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні», положення якого набрали чинності 17.10.2019 року [7]. Тобто, з вищевказаної дати, по суті новим суб'єктом доказового процесу у справах щодо землекористування поряд із користувачем (орендарем) та власником земельної ділянки став довірчий власник, право якого за ч. 2 ст. 597¹ ЦК України є способом забезпечення виконання зобов'язань та одночасно – різновидом права власності на майно, за яким кредитор, який отримав майно у довірчу власність (довірчий власник), не має права самостійно відчужувати таке майно, крім як для звернення стягнення на нього, а також викупу його для суспільних потреб у порядку, встановленому законом. З огляду на це, можна зробити висновок що цивільна процесуальна правосуб'єктність довірчого власника базується виключно на його праві довірчої власності, існування якого в свою чергу неможливе без наявності кредитних чи позикових зобов'язань третьої особи – боржника. В свою чергу, це дає підставу до висновку, що для набуття довірчим власником статусу суб'єкта доказового процесу в цивільному судочинстві, останній в першу чергу має довести факт укладення двосторонніх правочинів – договору кредиту або позики та договору про встановлення довірчої власності, а вже потім доказуванню підлягає факт (факти) порушення його майнового права.

Спільною рисою інститутів емфітевзису та оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є можливість користувачів відчужувати дані права та передавати їх у заставу без погодження із власником такої земельної ділянки, крім випадків, визначених законом (ч. 5 ст. 93 ЗК України). Крім того, відносини оренди, у передбачених договором випадках (зокрема за згодою орендодавця) передбачають можливість суборенди, в той час як для володільця права емфітевзису законодавством передбачена можливість передачі земельної ділянки в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису (за винятком встановлення прямої заборони у такому договорі та її державної реєстрації як обтяженням речових прав на земельну ділянку) (ч. 4 ст. 102-1 ЗК України). Разом з тим, за ч. 3 ст. 102-1 ЗК України, земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевзису, суперфіцію.

З огляду на вищезазначені законодавчі положення, для визначення цивільної процесуальної правосуб'єктності таких учасників земельного спору як суборендар, землекористувачів на праві емфітевзису або суперфіцію (а відповідно – можливості бути суб'єктом доказового процесу), суд має детально проаналізувати зміст договорів про перехід (набуття) такими особами речових прав на земельні ділянки, на відповідність вимогам земельного і цивільного законодавства.

Суб'єктами процесу доказування у цивільному судочинстві при розгляді спору, що виник із орендних правовідносин є лише орендар та орендодавець земельної ділянки. Однак, дане твердження стосується лише випадків, коли орендні правовідносини є приватноправовими, а зміст укладеного сторонами договору не допускає права передачі землі в суборенду. В цьому випадку такий майновий спір стосується прав та обов'язків виключно вказаних вище суб'єктів, оскільки умови договору оренди не зачіпають майнових прав інших юридичних чи фізичних осіб.

У випадку ж, якщо об'єктом оренди є землі державної чи комунальної власності, статут суб'єкту процесу доказування може отримати прокурор, який згідно ч. 3, 4 ст. 56 ЦПК України та ч. 3 ст. 23 Закону України «Про прокуратуру», може звертатись до суду в інтересах держави, у випадку порушення або загрози порушення її інтересів держави, якщо захист таких інтересів не здійснює або неналежним чином здійснює орган державної влади, орган



місцевого самоврядування чи інший суб'єкт владних повноважень, до компетенції якого віднесені відповідні повноваження, а також у разі відсутності такого органу [8]. В такому випадку, прокурор є самостійним суб'єктом процесу доказування, статус якого як позивача, базується не лише на нормах ЦПК України, але і положеннях вищевказаного Закону.

Відповідно до положень статті 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 зазначеного закону, та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, що істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України. Дострокове розірвання договору оренди можливе виключно за згодою або на вимогу однієї зі сторін договору за рішенням суду у випадках, передбачених законом або договором. При цьому окремою підставою для примусового припинення права користування земельною ділянкою на умовах оренди є саме використання орендарем землі не за цільовим призначенням.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про землеустрій», під цільовим призначенням земельної ділянки передбачається її використання за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку [9].

Таким чином, підставою для визначення цільового призначення земельної ділянки визнається її належність до відповідної категорії земель і відповідного способу використання. Зміна цільового призначення земельних ділянок (тобто переведення земельної ділянки з однієї категорії, визначеної частиною 1 статті 19 Земельного кодексу України в іншу) здійснюється за проектами землеустрою та з дотриманням відповідної процедури.

Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та неусунення допущених порушень може бути підставою виключно для примусового припинення права користування земельною ділянкою. Пункт «а» ч. 1 ст. 143 Земельного кодексу України передбачає лише умови, за яких право власності та/чи право користування земельними ділянками припиняється примусово в судовому порядку, а не порядок припинення права на землю.

Отже, у випадку спору щодо цільового використання земельної ділянки, суб'єкти процесу доказування фактично переслідують дві основні мети: приватного характеру, яка полягає у захисті власних порушених прав та державно-правового характеру, що спрямована на захист землі як національного багатства.

Слід зазначити, що Європейський суд з прав людини у своєму рішенні від 20.10.2011 р. у справі «Рисовський проти України» підкреслив особливу важливість принципу «належного урядування». Так у разі, виникнення питання загального інтересу, зокрема, якщо справа впливає на такі основоположні права, як майнові права, державні органи повинні діяти вчасно та в належний і якомога послідовніший спосіб. Відповідно на державні органи покладено обов'язок запровадити внутрішні процедури, що посилять прозорість та ясність їхніх дій, мінімізують ризик помилок. Потреба виправити минулу «помилку» не повинна непропорційним чином втручатися в нове право, набуте особою, яка покладалася на легітимність добросовісних дій державного органу. Державні органи, що не впроваджують або не дотримуються своїх власних процедур, не повинні мати можливість отримувати вигоду від своїх протиправних дій або уникати виконання своїх обов'язків (рішення Європейського суду з прав людини у справах «Лелас проти Хорватії» (Lelas v. Croatia), п. 74, «Тошкуце та інші проти Румунії» (Toscuta and Others v. Romania), п. 37) [10]. Ризик будь-якої помилки державного органу повинен покладатися на саму державу, а помилки не можуть виправлятися за рахунок осіб, яких вони стосуються.

Держава як суб'єкт права власності на землі державної власності реалізує це право через відповідні органи державної влади (стаття 80 Земельного кодексу України). Згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», у 2013 внесено зміни до законодавчих актів, у тому числі до Земельного кодексу України, зокрема, у частині органів, що наділені повноваженнями розпорядження землями державної форми власності.



За статтею 122 Земельного кодексу України питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність або у користування для всіх потреб віднесено до повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин і його територіальних органів. Зазначена норма не передбачає зміни існуючих прав та обов'язків, що виникли до введення у дію вказаних положень. Також не припиняє прав та обов'язків орендодавця за діючими договорами оренди земельних ділянок, укладеними відповідно до законодавства України, що діяло на момент їх укладення. Законодавчі зміни стосовно розподілу повноважень органів державної влади щодо розпорядження землями державної форми власності. Зокрема, не впливають на чинність договорів оренди землі сільськогосподарського призначення, укладених на підставі рішення органу виконавчої влади у межах повноважень, що діяли до внесення відповідних змін. Продовження строку таких договорів здійснюється вже на нових (загальних) засадах, передбачених чинним Земельним кодексом України.

Необхідно враховувати, що положеннями частини 4 статті 32 Закону України «Про оренду землі» передбачена можливість збереження орендних відносин як при зміні власника земельної ділянки, так і при зміні розпорядника земельних ділянок, що являються представниками держави – власника земельної ділянки за договором оренди, якщо інше не передбачено цим договором.

Вбачається, що необхідність виходу із договірних зобов'язань попереднього орендодавця і вступ у договірні відносини нового, до якого перейшли повноваження у зв'язку зі зміною законодавства, може виникнути у разі продовження терміну дії договору оренди. За умови чинного договору оренди землі, укладеного органом державної влади у межах компетенції, встановленої законом, зміна розпорядника земельної ділянки державної форми власності не є підставою для припинення прав та обов'язків відповідача як орендодавця за цим договором [11]. В той же час, зміна сторін в договорі оренди не має наслідком зміну суб'єктного складу цивільної справи, спір у якій виник із такого договору, оскільки новий орендодавець земельної ділянки не має статусу правонаступника попереднього та не відповідає за його зобов'язаннями.

Відповідно до положення ст. 33 Закону України «Про оренду землі» при закінченні строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, як належна сторона, що добросовісно виконувала умови договору, має переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк. Про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, орендар зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати й інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, 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 (частина п'ята статті 33 Закону України «Про оренду землі»). Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку. Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді (частини восьма, дев'ята статті 33 Закону України «Про оренду землі»).

Таким чином, реалізація переважного права на поновлення договору оренди, яка передбачена частиною першою статті 33 Закону України «Про оренду землі», можлива



лише за умови дотримання встановленої цією нормою процедури поновлення договору оренди землі: 1) орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; 2) до закінчення строку дії договору він повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; 3) до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди; 4) орендар продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою; 5) орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди. Мета такого повідомлення – запобігання укладення орендодавцем договору оренди з іншою особою у зв'язку з відсутністю в нього інформації про наявність наміру в дійсного орендаря продовжувати орендні правовідносини [12]. Разом з тим, доведення всіх перелічених вище фактів є обов'язком суб'єктів процесу доказування у земельному майновому спорі, оскільки жоден із таких фактів не може бути визнаний судом загальною обставиною в порядку ч. 3 ст. 82 ЦПК України.

Протягом строку дії договору оренди землі орендодавець не може бути обмежений у праві звернутися до суду з позовом, покликаним усунути нецільове використання земельної ділянки, зокрема і шляхом розірвання договору оренди землі. Такий позов може бути пред'явлений протягом всього строку дії договору (та існування обумовленого таким договором обов'язку виконувати зобов'язання щодо цільового використання земельної ділянки), тож у такій категорії справ обрахунок строку позовної давності з моменту, коли орендодавець довідався або мав би довідатись про нецільове використання земельної ділянки орендарем, є невірним [13].

Якщо первинний орендар має право на укладення договору оренди (додаткової угоди до неї), наявні два різні порушення прав первинного орендаря: з боку орендодавця (який відмовляється укладати додаткову угоду до договору оренди) та наступного орендаря (який незаконно заволодів майном – правом оренди – шляхом реєстрації цього права). Тому належному способу захисту прав первинного орендаря відповідають дві позовні вимоги – про спонукання до укладення додаткової угоди (тобто про визнання такої угоди укладеною) та про визнання відсутнім права оренди наступного орендаря [14]. В цьому випадку суб'єктний склад цивільної справи передбачає участь у процесі доказування трьох самостійних суб'єктів – орендодавця, первинного орендаря та наступного орендаря, кожен із яких користується самостійними процесуальними правами.

Аналіз правозастосовчої практики судів загальної юрисдикції у сфері земельно-майнових спорів свідчить, що до обов'язків суб'єктів доказової діяльності відноситься доказування тих обставин, проти яких заперечує інша сторона і засобами виконання такого обов'язку, в першу чергу виступають письмові докази: свідоцтва про право власності на нерухоме майно, договори, витяги про реєстрацію права власності на нерухоме майно, витяги з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, інформаційні довідки з державного реєстру речових прав на нерухоме майно, платіжні доручення та первинні бухгалтерські документи, технічна документація щодо відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості), висновок судової земельно-технічної експертизи, витяг про нормативну грошову оцінку земельної ділянки тощо. Даний перелік не є вичерпним і в кожному земельному спорі є різним в залежності від обсягу та змісту фактів, які потребують доказування. В свою чергу, у випадку неможливості самостійно надати будь-який із вище перелічених доказів, суб'єкт доказування вправі подати клопотання суду про витребування такого документу в порядку ст. 84 ЦПК України. В цьому випадку у суду, як суб'єкта доказового процесу, виникає процесуальне право збору доказової інформації, ініційоване стороною спору. За відсутності ж клопотання про витребування доказів, суд не має права з власної ініціативи збирати докази, порушуючи принцип диспозитивності цивільного судочинства.

Висновки. Проведене дослідження дозволяє зробити наступні висновки. По перше, суб'єктом процесу доказування у справах, предметом яких є вирішення земельного майнового спору у відносинах оренди, сервітуту, суперфіцію та емфітевзису, є сторони таких договірних правовідносин, їх представники, треті особи у справі та суд. Правосуб'єктність особи як суб'єкта доказового процесу є наслідком наявності у неї цивільної процесуальної



правосуб'єктності і з знаходиться в прямому причинно-наслідковому зв'язку із наявністю процесуального статусу особи у цивільній справі. По друге, підставою до реалізації суб'єктами процесу доказування своїх прав та обов'язків є: процесуальні норми, які закріплюють за особою певні процесуальні правомочності, факт відкриття провадження у цивільній справі, предметом якої є вирішення земельного майнового спору, а також дії інших учасників цивільного процесу, вчинені ними як суб'єктами доказової діяльності.

Список використаних джерел:

1. Юрченко Ю. Спори щодо оренди землі: судова практика 2022. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/sudova-praktika/spori-shchodo-orendi-zemli-sudova-praktika-2022.html> (дата звернення: 22.05.2023)
2. Земельний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n2331> (дата звернення: 23.05.2023)
3. Цивільний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 23.05.2023)
4. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 23.05.2023).
5. Шульга М. В., Лісова Т. В., Шульга Т. М. Особливості захисту земельних прав, порушених у процесі здійснення реєстраційних дій. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 3. С. 137–143. URL: <http://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2022/09/26.pdf> (дата звернення: 19.05.2023).
6. Постанова Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 493/964/14-ц, провадження № 61-11988св18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78472020> (дата звернення: 23.05.2023).
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні : Закон України від 20.09.2019 р. № 132-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132-20#Text> (дата звернення: 23.05.2023).
8. Про прокуратуру : Закон України від 14.10.2014 р. № 1697-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1697-18#top> (дата звернення: 23.05.2023).
9. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 23.05.2023).
10. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Рисовський проти України» від 20 жовтня 2011 року (Заява № 29979/04). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_854#Text (дата звернення: 23.05.2023).
11. Постанова Верховного Суду від 05 грудня 2018 року у справі № 916/410/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78518580> (дата звернення: 23.05.2023).
12. Постанова Верховного Суду від 23.08.2022 р. у справі № 920/102/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106007671> (дата звернення: 23.05.2023).
13. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 02.11.2022 у справі № 922/3166/20, провадження № 12-36гс21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107510192> (дата звернення: 23.05.2023).
14. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 25.01.2022 у справі № 143/591/20, провадження № 14-72гс21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104415080>. (дата звернення: 23.05.2023).

