

**Яценко А. В., Ярошенко Т. С.,** студентки,  
Навчально-науковий Юридичний інститут,  
Національний авіаційний університет, м. Київ  
Науковий керівник: Омельченко Г.В., асистент

## **ДОСТРОКОВЕ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Сьогодні такий інститут як «оренда землі» користується великим попитом у відносинах, що регулюються цивільним та господарським законодавством. І це не дивно, адже за відносно невелику плату особа може користуватися земельною ділянкою для досягнення певних своїх інтересів (фермерська експлуатація землі, спорудження тимчасових споруд тощо). Проте, в нинішніх умовах дуже часто правила укладання договору на оренду земельної ділянки порушуються, а чинне законодавство просто ігнорується. Дане питання є досить актуальним, адже так трапляється, що більша частина населення не знає своїх законних прав як орендодавця і цим користуються недобросовісні орендарі, укладаючи з ними договори на свою користь, що за своїм змістом є нікчемними з самого початку. В них абсолютно не прописуються умови припинення договору, що фактично унеможлиблює їх дострокове розірвання.

В Україні досить добре розвинена нормативно-правова база, яка регулює питання, пов'язані з орендою землі. До неї відносяться: Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про оренду землі», інші нормативно-правові акти, прийняті відповідно до них, а також міжнародні НПА, ратифіковані Верховною Радою України.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [1].

Правова позиція у спорах про розірвання договорів оренди землі викладена у Постанові Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» від 17.05.2011 р. № 6, Листі Вищого господарського суду України «Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами» від 01.01.2010 р., Постанові Верховного Суду України «Про нюанси розірвання договору оренди земельної ділянки» від 12.02.2008 р. [2].

Стаття 31 Закону України «Про оренду землі» надає нам чіткий перелік підстав припинення договору оренди земельної ділянки, а саме:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусового

відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

— поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;

— смерть фізичної особи - орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;

— ліквідація юридичної особи - орендаря;

— відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

— набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;

— припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства) [1].

Варто зазначити, що дана стаття закріплює й інші випадки припинення договору оренди землі, якщо це передбачено законом. Наприклад, ст. 141 Земельного кодексу вказує, що договір оренди земельної ділянки може бути припинено також у випадку використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, систематичної несплати орендної плати [3].

В односторонньому порядку розірвання договору оренди землі можливе лише в тому випадку, якщо це прямо передбачено в договорі оренди землі. Проте переважна більшість укладених договорів оренди не містять у своєму тексті право розірвання договору в односторонньому порядку [2]. У таких випадках даний спір вирішується лише у судовому порядку.

Отже бачимо, що припинення договору оренди землі можливе, але часто договір укладається таким чином, що в ньому не можна знайти ні підстав розірвання, ні відповідальності сторін, інколи в ньому навіть не прописані істотні умови. У такому разі необхідно знати, що існує Типовий договір оренди землі, затверджений Кабінетом Міністрів України, в якому прописано абсолютно все (від предмету договору до відповідальності сторін за порушення його умов) і орендодавець залишає за собою право вимагати оформлення оренди відповідно до умов цього договору. Даний договір є так званою «страховкою» орендодавця, яка допоможе йому без проблем анулювати оренду на законних підставах.

#### *Література*

1. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/161-14>

2. Окремі підстави припинення договору оренди землі шляхом його розірвання [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://areslex.com/blog/504-okremi-pidstavi-pripinennya-dogovoru-orendi-zemli-shlyakhom-jogo-rozirvannya>

3. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>