

Such a cadastral system should be integrated with the databases of other information registers. It is advisable to create natural inventories based on the use of European standards, in particular the INSPIRE - EU Spatial Information Infrastructure Directive, multidisciplinary data for environmental policy, to improve the environment, to prevent the negative effects of environmental problems.

Key words: geospatial data, geoinformation technologies, cadastres of natural resources, cadastral system.

DOI: 10.33663/0869-2491-2020-31-249-260

УДК 349.41

О. А. ПОЛІВОДСЬКИЙ,
кандидат юридичних наук, доцент*

ORCID ID 0000-0002-9900-8664

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ. ДИНАМІКА НЕДІЙСНОСТІ

У статті пропонується розглядати проблему недійсності договорів оренди землі у динаміці – відповідно до послідовності юридичних фактів та обставин, які стосуються недійсності земельних договорів, пропонуючи власні фази (підготовка, укладення договору, виконання договору, оспорювання дійсності договору, судовий розгляд та застосування наслідків недійсності) та відповідні етапи недійсності. Аналізується законодавство, наводиться його специфіка у частині регулювання недійсності договорів оренди землі.

Також пропонується відносити договір оренди землі до реальних договорів, тобто укладених з моменту підписання, поширювати принцип легітимних очікувань на відносини щодо недійсності договорів та у зв'язку з цим – відповідні зміни до законодавства України.

Ключові слова: недійсність договорів, оренда землі, укладення договору, динаміка недійсності, земельне законодавство, земельні спори.

Polivodskiy A. A. Договор аренды земли. Динамика недействительности

В статье предлагается рассматривать проблему недействительности договоров аренды земли в динамике – в соответствии с последовательностью юридических фактов, касающихся недействительности договоров аренды земли, предлагая собственные фазы (подготовительная, заключение договора, исполнение, оспаривание действительности, судебное рассмотрение и применение последствий недействительности), а также соответствующие этапы недействительности. Анализируется законодательство, приводится описание его специфики в части регулирования недействительности договоров аренды земли.

Также предлагается относить договор аренды земли к реальным договорам, то есть заключенным с момента подписания: распространять принцип легитимных ожиданий на правоотношения о недействительности договоров и в связи с этим – изменения в законодательство Украины.

Ключевые слова: недействительность договоров, аренда земли, заключение договора, динамика недействительности, земельное законодательство, земельные споры.

Polivodskiy Oleksandr. Land lease contract. Dynamic of invalidity

The article is devoted to the issues of invalidity of land lease contracts. The author proposes considers the problem in dynamic, in accordance to the sequences of legal facts and conditions that are related to invalidity of contracts, proposes his own phases of invalidity (preceding or

*Polivodskiy Oleksandr, Candidate of Juridical Sciences (Ph. D.), Docent

© О. А. Поліводський, 2020

preparation; committing contract; executing contract; contestation of validity of the contract; legal consideration and application of effects of invalidity) as well as corresponding stages of invalidity of the contracts. The article contains analysis of legislation and it's specific in aspect that is related to the issues of invalidity of land lease contract. The author made analysis of literature proposes changes to legislation on invalidity of land lease contract.

Among others, the author proposes consider land lease contract as real contract (not consensual), that committed at the moment of signing, proposes application of the principle of legitimate expectations to relations that are related to invalidity agreement and proposes changes to legislation.

Key words: *invalidity of lease contract, land lease contracts, committing agreements, dynamic of invalidity, land law of Ukraine, land disputes.*

Вступ (актуальність теми). На сьогодні договорами оренди землі опосередковуються користування різними землями – як тими, які призначені для забудови, так і тими, що використовуються у сільськогосподарському виробництві. Для останнього ці питання мають особливу актуальність, оскільки більшість земель використовуються саме на такому титулі. При цьому орендодавцями виступає значна кількість власників – фізичних осіб переважно похилого віку, які часто не володіють правовими знаннями, що давало б їм змогу захистити свої права та інтереси, та не можуть дозволити собі скористатися платною правовою допомогою.

Договори оренди укладаються та виконуються відповідно до вимог законодавства, зокрема, тих, які стосуються недійсності, його підстав і наслідків, так само і тих, що стосуються захисту прав і законних інтересів учасників правовідносин. До механізмів захисту прав у сфері недійсності можна віднести, зокрема, право заявляти про недійсність договору та застосування наслідків недійсності та право позиватися до суду з такими вимогами.

Однак недоліки законодавства у сфері договорів оренди стають практичним засобом та юридичною підставою для вчинення недобросовісних, а інколи і рейдерських атак нечистих на руку ділків з метою набуття прав, незаконного збагачення чи отримання інших благ. Нерідко дефекти договорів стають приводом для претензій податкових органів щодо недійсності фінансових операцій.

Про актуальність порушеної теми свідчить огляд судової практики, де категорія спорів визнається однією з найпоширеніших у судовій практиці поряд зі спорами про недійсність рішень органів влади та тих, що пов'язані з укладенням, зміною та розірванням договорів оренди¹.

Огляд літератури та законодавства. Проблематика недійсності договорів поширюється на різні за своєю природою сфери правовідносини. Основні норми про недійсність договорів містяться у цивільному праві, зокрема, у ст. 203 ЦК України та § 2 «Правові наслідки недодержання сторонами при вчиненні правочину вимог закону» (статті 215–236 ЦК України). При цьому ст. 204 ЦК України містить важливе положення про презумпцію правомірності будь-якого правочину, яка означає, що будь-який договір апіорі є дійсним.

Питанням недійсності договорів присвячено ряд дисертаційних досліджень українських науковців останніх років, які стосувалися різних аспектів недійсності (В. Жеков, Н. Хатнюк, В. Кучер, Ж. Білоус, І. Давидова, І. Рушак²). При цьому окремо варто відзначити дослідження В. Черешко щодо укладення господарських договорів³, В. Романів щодо договору оренди нерухомого майна⁴, Ю. Морозової щодо цивільно-правового регулювання оренди нерухомості⁵, а також А. Бурлакова щодо недійсності рішень органів владних повноважень⁶.

Однак порушена проблема є гострою не тільки у сфері суто цивільно-правових відносин, а й в інших, про що свідчать окремі листи державних органів методичного та роз'яснювального характеру щодо застосування податкового законодавства⁷ та публікації з питань визнання податковими органами договорів недійсними⁸, фінансового та банківського законодавства⁹, а також акти та роз'яснення судової влади¹⁰.

Тема недійсності правочинів безпосередньо стосується положень різних законів, а саме: ч. 3 ст. 38 Закону України «Про систему гарантування вкладів фізичних осіб», де визначаються підстави нікчемності; ст. 42 «Визнання недійсними правочинів боржника» Кодексу України з процедур банкрутства від 18 жовтня 2018 р.; ст. 37 Закону України «Про публічні закупівлі», Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» та ін. Як бачимо, недійсність договорів стосується широкої сфери суспільних відносин на різних етапах ведення бізнесу, однак усі вони мають спільні риси та відмінності. При цьому законодавство про недійсність договорів має свою специфіку щодо землі, зокрема, у частині, яка стосується недійсності договорів оренди землі, що слід враховувати при розгляді цієї теми.

У науковій літературі звичним стало використання поняття «динаміка договору». Цей термін застосовує, зокрема, В. Вітрянський, зазначаючи про такі етапи: виконання договору, зміна та розірвання договору, спеціальні випадки припинення договору, спеціальні випадки зміни договору (заміна сторін)¹¹, а також М. Сібільов¹² та інші автори.

Постановка проблеми дослідження. На сьогодні значну частину судових спорів у господарській та цивільній юрисдикції становлять спори щодо недійсності договорів оренди землі. Як свідчить судова практика, така проблема потребує вирішення на академічному рівні, шляхом відпрацювання концептуальних проблем та співвідношення їх з іншими правовими концепціями та нормами права.

Метою та завданням дослідження є виявлення проблем недійсності договорів оренди землі, встановлення моменту укладення договору та вироблення пропозицій теоретичного та законодавчого рівня.

Основний текст. При розв'язанні проблеми пропонується використати і розвинути науковий підхід, за яким договір розглядається у динаміці та застосувати його до недійсності договору, однак при цьому врахувати специфіку правовідносин, про які йдеться. На нашу думку, це сприятиме кращому розумінню правового регулювання суспільних відносин та допоможе сформулювати бачення проблеми у системній взаємодії та функціональному зв'язку різних галузей та інститутів права.

Пропонуємо динаміку недійсності договору розглядати як послідовність подій (юридичних фактів або бездіяльності) та обставин у часі чи їх відсутності, які зумовлюють, призводять до недійсності, є її наслідками та включають процесуальні аспекти недійсності. Якщо обмежити договірні відносини аспектами недійсності й особливостями, що стосуються договорів оренди землі, то такі етапи можна подати як відповідні фази з виділенням відповідних етапів у такій послідовності.

Перша фаза недійсності договору оренди землі – підготовча, яка передуює укладенню договору, може мати такі етапи: 1) становлення об'єктивних і суб'єктивних обставин, у яких перебувають сторони; 2) формування інтересів і потреб сторін; 3) окреслення ідеї, намірів та мети договору; 4) обрання контрагентів і конкретного предмета договору; 5) формування волі на укладення договору; 6) підготовка до укладення договору; формування умов у переговорах,

листування, підписання протоколів про наміри; можливо, попередній договір та дії щодо укладення договору, які мають юридичне значення.

Друга фаза недійсності – укладення договору, яка включає такі етапи: 7) волевиявлення, тобто підписання або вчинення інших дій, з яких виникають права та обов'язки; 8) укладення та реєстрація договору передання земельної ділянки. Цей етап можна поділити на вказані кроки, однак щодо договору оренди землі їх варто об'єднати, про що йтиметься нижче.

Третя фаза недійсності – виконання договору. Ця фаза може наставати, а може й не наставати залежно від виду договору (реальний або консенсуальний), чи передбачає він строк виконання договору або виконується в момент укладення та від того, чи сторони або треті особи визнають сам договір та коли це відбувається – одразу після укладання, після того, як вони дізнались про певні обставини чи після певних подій. Для договору оренди землі характерно, що він виконується протягом певного часу, однак, на нашу думку, може бути реальним або консенсуальним, причому доцільно на законодавчому рівні визнати договір оренди землі реальним, відповідні обґрунтування будуть наведені нижче.

Четверта фаза – оспорування дійсності договору. Цю фазу можна умовно назвати атакою на договір, щоправда, використання такого терміна може означати три розгалуження: оспорування укладення договору; оспорування дійсності договору; розірвання договору без згоди іншої сторони. Однак саме так виглядає спосіб захисту прав, з одного боку, однак, з другого – саме ці механізми використовують особи, які діють недобросовісно, використовують механізми захисту прав з протилежною метою, для яких не має значення підстава, але важливе руйнування чужих стабільних договірних правовідносин та побудова власних без згоди власників та інших учасників правовідносин.

Однак ця фаза в аспекті недійсності може включати такі етапи: 10) оголошення про нікчемність та пред'явлення доказів та вимог пов'язаних з недійсністю (для нікчемних договорів) або подання позову до суду з вимогою визнати недійсним та застосування наслідків відповідно до процесуального законодавства (для оспорюваних правочинів); 11) заперечення недійсності, усунення недоліків (дефектів).

П'ята фаза – судовий розгляд і застосування наслідків недійсності. Такі наслідки здійснюються судом (для оспорюваних правочинів) або органами влади чи самоврядування, сторонами або заінтересованими особами відповідно до наслідків нікчемності такого договору (для нікчемних договорів).

Слід зауважити, що наведені етапи можуть переходити з одного в інший, відповідно, не відбуватися саме у такій послідовності, як вказано вище, а інколи, залежно від обставин, виду недійсності та особливостей договірних зобов'язань, окремі етапи чи їх складові можуть не наставати або зливатися. У будь-якому разі, за загальним правилом, питання недійсності договору можуть порушуватися лише після укладення договору. Поряд з тим події та обставини, які мали місце до моменту укладення договору, можуть слугувати кваліфікуючими ознаками для висновків щодо недійсності договорів. Наприклад, за фіктивного чи удаваного правочину, обману, перевищення повноважень справжня мета сторін, так само, як і недобросовісний намір, як правило, формується до підписання договору – явно до моменту укладення договору. Відповідні події можуть набути ваги юридичних фактів та слугувати доводами для недійсності договорів.

Укладення та реєстрація договору. Передача речі.

Передача речі, як пише К. Скловський, відображає видимий результат, що відкликається у ледь відчутному явищі – манципацію (удаваний продаж), що називають ритуалом при передачі речі¹³. Такий ритуал пов'язаний з реєстрацією договору, передачею речі та реєстрацією прав.

Судовою практикою вже давно вироблена і закріплена позиція, відповідно до якої неукладений договір не може розглядатися на предмет дійсності чи недійсності. Про це було вказано неодноразово у роз'ясненнях судових органів, одне з яких сформульоване так: *«при розгляді спорів про недійсність правочинів судам потрібно розмежовувати недійсні та неукладені правочини ... Встановивши, що правочин є неукладеним, суд на цій підставі залишає позов про визнання правочину недійсним без задоволення»*¹⁴. Іншими словами, у випадку неукладеного договору наслідки недійсності застосовуватися не можуть.

Наразі, у зв'язку з наведеним, слід згадати, що, за загальним правилом, яке міститься у ч. 1 ст. 638 ЦК України, договір оренди землі вважається укладеним, коли сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Ця ж частина наведеної норми встановлює загальні вимоги до істотних умов договору, які конкретизуються у іншому законі – Законі «Про оренду землі» (ст. 15).

Якщо з обставин справи випливає, що сторони досягли згоди щодо істотних умов, то далі, з чим треба визначитися – у який момент договір набуває встановленої форми?

Це питання, на нашу думку, є важливим не тільки для теорії. Для ілюстрації проблеми та актуальності використання саме такого підходу наведемо приклад, який нерідко виникає на практиці: власник земельної ділянки двічі, у різні дати, уклав договір щодо оренди тієї самої земельної ділянки з двома різними орендарями, не повідомивши їх про це. Однак права за собою зареєстрував той, хто уклав договір пізніше. Який з цих двох договорів у такому випадку слід вважати укладеним та дійсним, а який з них, відповідно, недійсним? Залишимо поза увагою питання недобросовісності, складу правопорушення чи кримінальної кваліфікації дій таких осіб, нас цікавить сам лише аспект укладення договору та його зв'язку з недійсністю та визнання його укладеним.

Щоб з'ясувати це питання, слід зважити на те, що форми договору визначаються цивільним законодавством, яке встановлює такі його форми: усна, проста письмова (у тому числі електронна) та письмова з нотаріальним посвідченням, як це впливає зі статей 209 та 639 ЦК України. Відповідно до ст. 14 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі укладається у простій письмовій формі, якщо інше не вимагає одна зі сторін.

Однак договір оренди до 01.01.2013 р. підлягав державній реєстрації, а цієї дати з введенням у дію Законів України «Про державний земельний кадастр» та «Про Державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» більше не реєструється, але реєструються права, зокрема право оренди. При цьому ні термін «реєстрація права», ні термін «реєстрація правочину» в положеннях законодавства щодо форми правочину не використовуються. Це означає, що реєстрація права та реєстрація договору не стосуються форми правочину, наявність чи відсутність реєстрації права сама по собі не впливає на визнання договору укладеним.

Відповідно, договір є таким, що досяг встановленої форми не залежно від того, чи зареєстровані права за ним. Реєстрація права є дією, яка здійснюється

за наслідками набуття договору відповідної форми. Відтак, реєстрація права оренди за договором оренди землі не має стосунку до форми договору, жодним чином не впливає з неї.

Однак у законодавстві існує інший термін – «реєстрація правочину», зокрема він використовується у цивільному законодавстві у ч. 1 ст. 210 ЦК України, яка містить таке положення: *«Правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації»*. Реєстрація договору здійснюється у тих випадках, коли це передбачено законодавством для певної категорії договорів, наприклад, така вимога існує щодо договору щодо розпоряджання майновими правами інтелектуальної власності (ст. 1114 ЦК України), договорів на спільну діяльність відповідно до вимог податкового законодавства тощо. Це означає, що законодавець залишив для себе можливість впливати на договірні відносини шляхом їх реєстрації і запроваджує таку вимогу, у разі необхідності, про що, зокрема, йдеться в одному з недавніх дисертаційних досліджень¹⁵. Крім того, очевидно, що сторони, керуючись положеннями про свободу договору, самі можуть дійти згоди про реєстрацію договору за певної процедури. Поряд з тим законодавство не містить положень, які б давали підстави розглядати реєстрацію договору як умову досягнення сторонами належної форми правочину.

Отже, досягнення належної форми договору оренди, якщо сторони не домовились про інше, не зумовлюється ні реєстрацією прав, ні будь-якою реєстрацією договору оренди землі.

Однак варто повернутися до реєстрації прав. Як відомо, вона передбачена ст. 182 ЦК України та здійснюється відповідно до ч. 4 ст. 334 ЦК України та ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Згідно з цим законом реєстрація прав відбувається у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Для нашого випадку важливо, що реєстрація права оренди землі пов'язана з визнанням договору укладеним. Це впливає з ч. 2 ст. 640 ЦК України, відповідно до якої *«договір є укладеним з моменту передавання майна або вчинення певної дії»*, та зі ст. 17 Закону України «Про оренду землі», якою встановлено, що: *«Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом»*.

Таким чином, договір оренди землі є укладеним з моменту реєстрації таких прав у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Доречно нагадати, що згідно з теорією договори за критерієм укладення поділяються на реальні та консенсуальні. Консенсуальним є договір, який вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди¹⁶, а реальним – той, що набуває юридичного значення лише з моменту фактичного здійснення певних дій, наприклад передача майна¹⁷. Такий же підхід простежується у ч. 2 ст. 640 ЦК України. Іншими словами, договір оренди землі законодавець відніс до реальних договорів, привіривши момент укладення з моментом реєстрації прав.

Відтак реєстрація прав на землю за законодавством України привірюється до передавання земельної ділянки, відповідно, договір оренди землі є укладеним з моменту реєстрації права оренди у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Однак це правило не поширюється на той випадок, коли сторони обрали нотаріальне посвідчення договору, оскільки при цьому договір є укладеним з моменту нотаріального посвідчення (ч. 4 ст. 639 ЦК України).

Чи можуть сторони за власною згодою змінити таку умову і встановити, що укладений ними договір є не реальним, а консенсуальним, тобто встановити за власною згодою момент укладення договору? Аргументом на користь позитивної відповіді на це питання можуть слугувати положення про свободу договору, а саме: п. 3) ч. 2 ст. 3 ЦК України та ст. 627 ЦК України, яка описує поняття цього принципу. Крім того, згідно з ч. 3 ст. 6 ЦК України сторони вправі не тільки обирати передбачені законом договірні умови, а й відступати від встановлених законом вимог, про що зазначено. З іншого боку, як ми з'ясували вище, з законодавства України випливає, що моментом укладення договору є час реєстрації прав за договором оренди.

На нашу думку, сторони не можуть встановити, що договір оренди землі є укладеним з дати, яка настає після моменту реєстрації прав, інакше виникне логічна суперечність – права оренди є, а договору, на підставі якого виникли такі права немає. Це б означало, що така домовленість суперечить самому змісту зобов'язань, відповідно, не може мати сили, є нікчемною. Поряд з тим сторони вправі домовитися, що договір є укладеним з певного обумовленого дня, але до дати реєстрації договору, наприклад через п'ять днів після підписання. Інша опція – сторони вправі домовитися, що договір є укладеним з моменту його підписання. Такий підхід, на нашу думку, цілком узгоджується з чинним на сьогодні законодавством та природою договору оренди.

Такою згодою сторони можуть самостійно вирішити суперечність у реєстрації прав, яка полягає у такому: договір підписує одна особа, а на реєстрацію прав подає, як свідчить практика, орендар¹⁸. При цьому безсумнівним є те, що кожна зі сторін договору, у тому числі власник, вправі знати, коли договір є укладеним та зареєстрованим.

Водночас у Законі України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та деяких інших законодавчих актів щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 р., який нещодавно оприлюднений (15 січня 2020 р.), містяться зміни до переліку істотних умов договору, з яких випливає, що дата укладення договору є істотною умовою договору оренди землі. Відповідно, сторони не тільки вправі, а й зобов'язані самі встановити, коли договір є укладеним. Без такої істотної умови про момент укладення договору, як це не дивно, договір є неукладеним.

Незважаючи на добрі наміри законодавця владнати це питання, на нашу думку, запропонована редакція зазначеного вище нововведення не розв'язує проблеми та може спричинити колізії, наприклад, у тих випадках, коли сторони не передбачать цієї умови у тексті, але при цьому вчинять дії на його виконання: здійснять оплату, орендар приступить до обробітку землі або якщо сторони зареєстрували право. У таких випадках договір слід вважати неукладеним чи недійсним? Адже відсутність істотної умови має свідчити на користь неукладеності договору, однак виконання договору та його реєстрація – на користь укладення та чинності та встановлення дати укладення, як ми вказали вище. Крім того, сторонами договору це може сприйматися так: мовляв, ми ж зазначили дату укладення договору (як вказують у будь-якому договорі), хіба цього недостатньо? Відтак виникне питання: ця дата є датою підписання чи датою виникненням прав і обов'язків (укладення договору).

Більш раціональною, на нашу думку, була б редакція закону, яка чітко і однозначно визнає договір оренди землі укладеним з моменту його підписання. При цьому на рівні закону варто зобов'язати орендаря подати документи на реєстрацію права у короткий строк, наприклад, протягом 10 днів та встановити правові

наслідки. Це виключило б можливі колізії правозастосування та встановило б одностороннє правило: за наслідками підписання договору оренди землі власник розпорядився своїм правом оренди, права на підставі такого договору підлягають реєстрації, землекористування – на підставі реєстрації права. Крім того, усі наступні договори оренди цієї ж земельної ділянки, якщо такі підписуються, є нікчемними, бо не потребують доведення, з принципу розумності і добросовісності, що двічі здати в оренду одну і ту ж земельну ділянку не можна. Відповідно, у випадку повторного підписання договору такі дії будуть, безсумнівно, умисними та незаконними.

У будь-якому разі договори, які укладені в період після 01.01.2013 р. та до вступу Закону від 05.12.2019 р. у дію, слід вважати укладеними з моменту реєстрації права, якщо інше не передбачено самим договором, бо вказані зміни зворотної сили мати не можуть.

При розгляді порушеного питання у правовідносинах щодо недійсності договорів слід звернути увагу на зв'язок земельних, цивільних та адміністративних правових засобів правового регулювання.

Такий взаємозв'язок простежується у різних правовідносинах. Наприклад після первинного надання земельної ділянки державної або комунальної власності у приватну власність нерідко оспорується правомірність підстав надання і, як наслідок відбувається задоволення такої вимоги, договори оренди визнаються недійсними. Про актуальність такого питання свідчить наведена інформація про найбільш актуальні за кількістю судові спори, серед яких перше місце посідають спори про недійсність рішень органів влади¹⁹.

У інших групах спорів оспорується правомірність дотримання порядку надання державних чи комунальних земель в оренду, відповідно, оспорується дотримання порядку прийняття таких рішень. Такі випадки передбачені у главі 21 «Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах» Земельного кодексу України (далі – ЗК України). Іншими словами, оспоруються не зміст і не форма самого договору, а належність дій, які передували такому укладенню.

Значну групу спорів становлять ті, що стосуються реєстрації прав оренди, що, за своєю суттю, є адміністративною дією та регулюється законами України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про адміністративні послуги» тощо. Однак нерідко дії з реєстрації прав оспоруються з метою скасування чи внесення записів про права оренди землі. З одного боку, реєстрація прав сама по собі може розглядатися як інститут цивільного права²⁰, однак, з наведеного вище впливає, що такі відносини регулюються також нормами адміністративного права.

Доречно звернути увагу й на ст. 210 «Недійсність угод щодо земельних ділянок» ЗК України, якою встановлено, що *«угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду»*. З одного боку, ця норма, на нашу думку, вигідно відрізняє земельне законодавство від цивільного, оскільки аналогічне положення у ЦК України відсутнє. Щоправда, судова практика все одно виходила з такої ж позиції, аргументуючи це загальними положеннями про недійсність договорів, а саме: зміст правочину не може суперечити інтересам держави і суспільства, його моральним засадам (ст. 203 ЦК України). З іншого боку, наведена ст. 201 ЗК України упускає з наведеного переліку договори оренди землі, що, на нашу думку, є невиправданим і має бути уточнено.

Отже, це підтверджує висловлену вище тезу, що особливостями недійсності договорів оренди землі є їх тісний зв'язок з цивільними та адміністративними правовідносинами. Таке поєднання дає можливість застосовувати до таких правовідносин принцип легітимних очікувань, який початково стосувався виключно адміністративного права, однак на сьогодні застосовується також у цивільно-правових відносинах. Нагадаємо, що цей принцип означає те, що особа, яка чинить відповідно до закону і встановлених процедур, вправі розраховувати, що рішення державних органів та органів місцевого самоврядування є законними та легітимними, такими, що пройшли відповідну процедуру прийняття. Такі очікування щодо реєстрації договорів оренди підлягають захисту у разі законної поведінки такої сторони. Такий підхід демонструє Європейський суд з прав людини, зокрема, у справах «Стретч проти Сполученого Королівства», «Пайн Велі Девелопментс ЛТД та інші проти Ірландії», «Остапенко проти України», «Зеленчук та Цицюра проти України». Такого ж підходу дотримується Верховний Суд, зокрема у рішенні № 369/6516/16-ц, ухвалі 03.04.18 № 5023/4388/12, а також у постановках: від 03.10.18 № 352/1243/15-ц, від 10.05.18 № 904/3688/17, від 05.06.19 № Б8/142-12. Ця позиція має поширюватися на правовідносини щодо оренди землі та порядку укладення договорів оренди, зокрема, щодо укладення договорів оренди землі державної та комунальної власності, дій реєстраторів при реєстрації прав²¹.

Звернемо увагу на ще одну особливість договорів оренди землі у аспекті наслідків недійсності. Так, на відміну від цивільного права, земельне законодавство містить положення щодо наслідків недійсності: у разі визнання у судовому порядку договору оренди землі недійсним отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається (ч. 6 ст. 21 Закону України «Про оренду землі»). Такого ж за змістом положення цивільне законодавство не містить, хоча даний підхід визнається у теорії та на практиці правозастосування. Однак наведене положення земельного законодавства, на нашу думку, безпідставно містить означення про те, що наведені наслідки застосовуються в судовому порядку, адже наслідки договору не є тотожними підставам та порядку визнання договору недійсним, для яких судовий порядок встановлення є цілком виправданим.

Висновки. Законодавство про недійсність договорів, яке є інститутом цивільного права, застосовується до широкого кола суспільних відносин, у тому числі до договору оренди земельної ділянки.

Особливостями правовідносин щодо недійсності договорів оренди землі є те, що вони пов'язані з цивільними та адміністративними правовідносинами.

Пропонується динаміку недійсності договору розглядати як послідовність подій (юридичних фактів або бездіяльності) та обставин у часі чи їх відсутності, які зумовлюють, призводять до недійсності, є її наслідками та включають процесуальні аспекти недійсності.

Слід розглядати такі фази недійсності: підготовча, укладення договору, виконання договору, оспорювання дійсності договору, судовий розгляд та застосування наслідків недійсності.

Договір оренди землі законодавець відніс до реальних договорів, прирівнявши момент укладення до моменту реєстрації прав: договір оренди землі є укладеним з моменту реєстрації права оренди у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Набуття договором оренди землі встановленої форми не зумовлюється ні реєстрацією договору, ні реєстрацією права, бо виникає на підставі такого договору.

У законодавстві України слід запровадити підхід, за яким договір оренди землі є укладеним з моменту його підписання сторонами.

Перелік договорів, які вказані у ст. 201 ЗК України, має бути доповнений зазначенням про договір оренди землі.

Принцип легітимних очікувань має поширюватися на відносини щодо недійсності договорів, зокрема на їх адміністративно-правовий аспект.

У ч. 6 ст. 21 Закону України «Про оренду землі» слід виключити положення про те, що наслідки недійсності застосовуються у судовому порядку.

1. Огляд судової практики розгляду Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду справ у спорах, що виникають із земельних відносин, за період з 01.01.2018 р. по 01.11.2018 р. URL : https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyad_KGS_VS_zeml.pdf. 2. *Жеков В. І.* Правочини, які порушують публічний порядок за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Одеська національна юридична академія. Одеса, 2006 ; *Хатнюк Н. С.* Заперечні угоди та їх правові наслідки : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2003. 218 с. ; *Кучер В. О.* Нікчемні правочини : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Львівський національний університет ім. Івана Франка. Львів, 2005 ; *Білоус Ж. А.* Дійсність господарських договорів : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2005 ; *Давидова І. В.* Недійсність правочинів, укладених внаслідок помилки та обману : автореф. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Нац. Ун-т «Одеська юридична академія» Одеса, 2011. 20 с. ; *Руцук І.В.* Правочини, що порушують публічний порядок, і їх недійсність : автореф. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / НДІ приватного права та підприємництва НАПрНУ. Київ, 2012. 19 с. 3. *Черешко В. М.* Правове регулювання укладення і виконання господарських договорів : автореф. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / Київський нац. економ. ун-т. Київ, 2007. 19 с. 4. *Романів В. Я.* Договір оренди нерухомого майна за законодавством України : автореф. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / ІДП НАНУ. Київ, 2015. 19 с. 5. *Морозова Ю. В.* Цивільно-правове регулювання оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд : автореф. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Івано-Франківський ун-т права ім. Короля Данила Галицького. Івано-Франківськ, 2017. 20 с. 6. *Бурлакова А. М.* Визнання недійсними рішень органів владних повноважень як спосіб захисту земельних прав : автореф. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Нац. юрид. ун. імені Ярослава Мудрого. Харків, 2018. 22 с. 7. Лист ДФС України від 16.05.2016 № 16872/7/99-99-14-02-02-17 «Про фіксування в актах перевірок результатів відпрацювання документально оформлених платниками податків нереальних господарських операцій». 8. *Фролов В. Д.* Вирішення спорів про визнання угод недійсними за позовами податкових органів. *Право України*. 2004. № 1. С. 59–62. 9. Лист Національного банку України 26.05.2017 № 25-0008/37888 «Щодо фінансових операцій з ознаками фінансової». 10. Постанова № 9 Пленуму ВСУ України 06.11.2009 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними»; Постанова Пленуму ВГС України «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» № 11, 29.05.2013 ; Узагальнення Верховного Суду України «Практика розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 24.11.2008. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0003700-08>. 11. *Брагинский М. И., Витрянский В. В.* Договорное право : общие положения. Москва : Статут, 1997. 682 с. 12. *Сибільов М.* Динаміка договірних зобов'язань після їх виникнення. *Вісник Академії правових наук України*. 2005 р. № 1 (40). Харків : Право, 2005. С. 79–88. 13. *Скловский К. И.* Собственность в гражданском праве. изд. перераб. дополн. Москва : Статут, 2008. С. 355. 14. Огляд судової практики розгляду Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду справ у спорах, що виникають із земельних відносин за період з 01.01.2018 по 01.11.2018. URL : <https://>

supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyad_KGS_VS_zeml.pdf). 15. Слободянюк С. О. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : автореф. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Київський нац. ун-т ім.Т.Шевченка. Київ, 2012.18 с. 16. *Коліщук В. В.* Правознавство: підручник. Київ : Юрінком Інтер, 2003. С. 234. 17. Юридична енциклопедія за ред. Ю. С. Шемшученка. Т. 2. Київ : Укр. енцикл. ім. М. П. Бажана, 1999 р. С. 163. 18. Експертна думка Комітету з аграрного та земельного права Національної асоціації адвокатів України щодо моменту набуття чинності договору оренди землі. URL : <https://unba.org.ua/publications/4915-komitet-z-agrarnogo-ta-zemel'nogo-prava-naau-nadav-ekspertnij-visnovok-shodo-problem-pravozastosuvannya-dogovoru-orendi-zemli.html?fbclid=IwAR3yBrrzHUoFqG4FaS7XqtFA6k1m3sqQwIRUySyiotheVVcSUKYmVK4mxbg> 19. Огляд судової практики розгляду Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду справ у спорах, що виникають із земельних відносин, за період з 01.01.2018 по 01.11.2018. URL : https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyad_KGS_VS_zeml.pdf). 20. *Цуриков М. О.* Система правочинів, що підлягають державній реєстрації : автореф. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Нац. університет «Юридична академія» України ім. Я. Мудрого. Харків, 2011. 21 с. 21. *Поліводський О.* Принцип легітимних очікувань в екологічних і земельних спорах. С. 184–189 *Практика Європейського Суду з прав людини та судів України: проблеми застосування і шляхи вирішення*: зб. матеріалів Міжнародного судового форуму «Судовий захист природного довкілля та екологічних прав» (Київ, 7 листопада 2019 р.). Київ : Вид. дім «Гельветика», 2019. 190 с.

References

1. Ohliad sudovoi praktyky rozghliadu Kasatsiynym hospodarskym sudom u skladі Verkhovnoho Sudu sprav u sporakh, shcho vynykaiut iz zemelnykh vidnosyn za period z 01.01.2018 r. po 01.11.2018 r. URL : https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyad_KGS_VS_zeml.pdf. (ukr) 2. *Zhekov V. I.* Pravochohny, yakі porushuiut publichnyi poriadok za tsyvilnym zakonodavstvom Ukrainy : avtoref. dys. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.03 / Odeska natsionalna yurydychna akademiia. Odesa, 2006. (urk) ; *Khatniuk N. S.* Zaperechni uhody ta yikh pravovi naslidky : dys. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.03 / Natsionalna akademiia vnutrishnikh sprav. Kyiv, 2003. 218 s. (ukr) ; *Kucher V. O.* Nikchemni pravochyny : dys. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.03 / Lvivskiy natsionalnyi universytet im. Ivana Franka. Lviv, 2005. (ukr) ; *Bilous Z. A.* Diisnist hospodarskykh dohovoriv : dys. ... kand. yuryd. Nauk : 12.00.04 / Kyivskiy natsionalnyi un-t im. Tarasa Shevchenka. Kyiv, 2005. (ukr) ; *Davydova I. V.* Nediisnist pravochyniv, ukhladykh vnaslidok pomylyk ta obmanu : avtoref. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.03 / Nats. un-t «Odeska yurydychna akademiia». Odesa, 2011. 20 s. (ukr) ; *Rushchak I. V.* Pravochohny shcho porushuiut publichnyi poriadok i yikh nediisnist : avtoref. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.03 / NDI pryvatnoho prava ta pidpriemnytstva NAPrNU. Kyiv, 2012. 19 s. (ukr) 3. *Chereshko V. M.* Pravove rehulivannya ukhladennia i vykonannia hospodarskykh dohovoriv : avtoref. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.04 / Kyivskiy nats. ekonom. univ-t. Kyiv, 2007. 19 s. (ukr) 4. *Romaniv V. Ia.* Dohovir orendy nerukhomoho maina za zakonodavstvom Ukrainy : avtoref. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.03 / IDP NANU. Kyiv, 2015. 19 s. (ukr) 5. *Morozova Yu. V.* Tsyvilno-pravove rehulivannya orendy nezhytlovykh prymishchen, budivel ta sporud : avtoref. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.03 / Ivano-frankivskiy un-t prava im. Korolia Danyla Halytskoho. Ivano-Frankivsk, 2017. 20 s. (ukr) 6. *Burlakova A. M.* Vyznannia nediisnymi rishen orhaniv vladnykh povnovazhen yak sposib zakhystu zemelnykh prav : avtoref. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.06 / Natsionalnyi yurydychnyi universyteti imeni Yaroslava Mudroho. Kharkiv, 2018. 22 s. (ukr) 7. Lyst DFS Ukrainy vid 16.05.2016 № 16872/7/99-99-14-02-02-17 «Pro fiksuvannia v aktakh perevirok rezultativ vidpratsiuvannia dokumentalno oformlenykh platnykamy podatkv nerealnykh hospodarskykh operatsii». (ukr) 8. *Frolov V. D.* Vyrisnennia sporiv pro vyznannia uhod nediisnymi za pozovamy podatkovykh orhaniv. *Pravo Ukrainy*. 2004. № 1. S. 59–62. (ukr) 9. Lyst natsionalnoho banku Ukrainy 26.05.2017 № 25-0008/37888 «Shchodo finansovykh operatsii z oznakamy fiktyvnosti». (ukr) 10. Postanova № 9 Plenumu VSU Ukrainy 06.11.2009 «Pro sudovu praktyku

rozghliadu tsyvilnykh sprav pro vyznannia pravochyniv nedisiisnyy» (ukr) ; Postanova Plenumu VHS Ukrainy «Pro deiaki pytannia vyznannia pravochyniv (hospodarskykh dohovoriv) nedisiisnyy» № 11, 29.05.2013 (ukr) ; Uzahalnennia Verkhovnoho Sudu Ukrainy «Praktyka rozghliadu sudamy tsyvilnykh sprav pro vyznannia pravochyniv nedisiisnyy» vid 24.11.2008. URL : (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/n0003700-08>). (ukr) **11. Brahynskiy M. Y., Iytrianskyi V. V.** Dohovornoe pravo: obshchye polozenie. Moskva : Yzdatelstvo «Statut», 1997. 682 s. (rus) **12. Sibilov M.** Dynamika dohovirnykh zoboviazan pislia yikh vynyknennia. *Visnyk Akademii pravovykh nauk Ukrainy*. 2005 r. № 1 (40). Kharkiv : Pravo, 2005. S. 79–88. (ukr) **13. Sklovskiy K. I.** Sobstvennost v hrazhdanskom prave. Chetvertoe yzdanye, pererabotannoe, dopolnennoe. Moskva : Statut, 2008. S. 355. (rus) **14.** Ohliad sudovoi praktyky rozghliadu Kasatsiinykh hospodarskykh sudom u skladi Verkhovnoho Sudu sprav u sporakh, shcho vynykaiut iz zemelnykh vidnosyn za period z 01.01.2018 po 01.11.2018. URL : https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyad_KGS_VS_zeml.pdf. (ukr) **15. Slobodianiuk S. O.** Tsyvilno-pravove rehuliuвання derzhavnoi reiestratsii rechovykh prav na nerukhome maino : avtoref. ... kand. yuryd. nauk : 12.00.03 / Kyivskiy nats. un-t im. T. Shevchenka. Kyiv, 2012. 18 s. (ukr) **16. Kopteichykov V.V.** Pravoznavstvo: pidruchnyk. Kyiv : Yurinkom Inter, 2003. S. 234. (ukr) **17.** Yurydychna entsyklopediia za red. Yu. S. Shemshuchenka. T. 2. Kyiv : vydavnytstvo «Ukrainska entsyklopediia» im. M. P. Bazhana, 1999 r. S. 163. (ukr) **18.** Ekspertna dumka Komitetu z aharnoho ta zemelnogo prava Natsionalnoi asotsiatsii advokativ Ukrainy shchodo momentu nabuttia chynnosti dohovoru orendy zemli. URL : <https://unba.org.ua/publications/4915-komitet-z-aharnogo-ta-zemel-nogo-prava-naau-nadav-ekspertnij-visnovok-shodo-provazastosuvannya-dogovoru-orendi-zemli.html?fbclid=IwAR3yBrrzHUoFqG4FaS7XqtFA6k1m3sqQwIRUySyotheVVcSUKYmVK4mxbg> (ukr) **19.** Ohliad sudovoi praktyky rozghliadu Kasatsiinykh hospodarskykh sudom u skladi Verkhovnoho Sudu sprav u sporakh, shcho vynykaiut iz zemelnykh vidnosyn za period z 01.01.2018 po 01.11.2018. URL : https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Oglyad_KGS_VS_zeml.pdf. (ukr) **20. Tsurikov M. O.** Systema pravochyniv, shcho pidliahaiut derzhavni reiestratsii : avtoref. ... kandydata yurydychnykh nauk : 12.00.03 / Nats. universytet «Iurydychna akademiia» Ukrainy im. Ya. Mudroho. Kharkiv, 2011. 21 s. (ukr) **21. Polivodskiy O.** Pryntsyp lehitymnykh ochikuvan v ekolohichnykh i zemelnykh sporakh. S. 184–189 *Praktyka Yevropeiskoho sudu z prav liudyny ta sudiv Ukrainy : problemy zastosuvannia i shliakhy vyrishennia* : zbirnyk materialiv Mizhnarodnogo sudovoho forumu «Sudovy zakhyt pryrodnoho dovkillia ta ekolohichnykh prav» (Kyiv, 7 lystopada 2019 r.). Kyiv : Vydavnychiy dim «Helvetyka», 2019. 190 s. (ukr).

Polivodskiy Oleksandr. Land lease contract. Dynamic of invalidity

The article is devoted to the issues of invalidity of land lease contracts. The author points out that the problem is important and significant both for the theory and practice. Cases on land lease contract validity contain significant part of disputes in Ukrainian business and civil courts, that demonstrates topicality of the problem and demand to the ideas, conception and solution.

Author proposes considers the problem of invalidity in dynamic, in accordance to the sequences of legal facts and conditions that are related to invalidity of contracts, proposes his own phases of invalidity (preceding or preparation; committing contract; executing contract; contestation of validity of the contract; legal consideration and application of effects of invalidity) as well as corresponding stages of invalidity of the contracts. In this view, the article contains analysis of legislation and it's specific in aspect that is related to the issues of invalidity of land lease contract. The author made analysis of literature proposes changes to legislation on invalidity of land lease contract.

The author points out that form of the land lease contract is not conditioned by registration of rights and contract itself, meanwhile, parties agreed another conditions/

Among others, the author proposes consider land lease contract as real contract (not consensual), that committed at the moment of signing, proposes application of the principle of legitimate expectations to relations that are related to invalidity agreement and proposes changes to legislation.

Key words: *invalidity of lease contract, land lease contracts, committing agreements, dynamic of invalidity, land law of Ukraine, land disputes.*