

relations. The Constitution of Ukraine recognizes the right of everyone to protect their rights and freedoms from violations and illegal encroachments by any means not prohibited by law. The constitutional guarantees of the objective right to judicial protection are: the right to apply to the court for protection; initiating a case in the commercial court; quick impartial consideration of the case by an independent court; actual execution of the court decision; possibility of appeal and cassation appeal.

It is considered important when choosing a method of legal protection to take into account the factor of maintaining a balance between the type, degree of danger, the amount of harmful consequences of infringements on the right by the defendant, and the method of protection chosen by the plaintiff. It is concluded that the results of legal protection are influenced by other factors that determine the effectiveness of the exercise of the right to legal protection by economic entities, namely: the content and quality of legislative norms; the procedural and legal mechanism for restoring the violated right is provided for by the procedural legislation; judicial activity that affects the course of the process and the results of the judicial review of an economic case.

Keywords: regulation of social relations; economic and legal responsibility; protection of the rights and interests of business entities; effective legal protection, business entity.

УДК 347.42, 349.414

DOI 10.31558/2786-5835.2022.2.13

Липницька Євгенія Олександрівна,

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри господарського та адміністративного права
Донецького національного університету імені Василя Стуса,

Новошицька Валерія Ігорівна,

кандидат юридичних наук,

старший викладач кафедри інформаційного,
господарського та адміністративного права

Національного технічного університету України

«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»

ОСОБЛИВОСТІ СТЯГНЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ПІД ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

У статті досліджено питання стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою комунальної власності під об'єктами нерухомого майна за відсутності оформленого права на неї. Зазначається, що непоодинокими є випадки фактичного користування особами земельними ділянками, на яких розташовані належні їм будівлі, без укладання договору оренди землі, внаслідок чого порушуються права та інтереси територіальної громади через неодержання грошових коштів у розмірі орендної плати за користування земельною ділянкою.

Проаналізовано різні підходи у правозастосовчій практиці щодо стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою під об'єктом нерухомого майна. Зазначається, що довгий час суди стягували ці кошти як збитки у вигляді неодержаного доходу. Однак останнім часом при вирішенні таких спорів застосовується підхід, що відносини з фактич-

ного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними, тому мають застосуватися положення законодавства щодо стягнення безпідставно збережених грошових коштів. Така зміна підходів до вирішення спорів про стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою видається спірною і вимагає розмежування відповідних зобов'язань та напрацювання підходів щодо стягнення орендної плати з урахуванням законодавчих змін та судової практики.

На підставі проведеного дослідження обґрунтовано розмежування деліктних (зобов'язань із відшкодування збитків) та кондикційних зобов'язань (зобов'язань із безпідставного збагачення) у відносинах щодо стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою за відсутності оформленого права на неї за такими критеріями: підстава зобов'язання, наявність чи відсутність вини заподіювача шкоди, спрямованість зобов'язання, правова природа зобов'язання, наявність чи відсутність договірних відносин, наслідки діяння (збільшення чи зменшення майна).

Запропоновано підходи до стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою, на якій розташовано об'єкт нерухомого майна, на підставі положень гл. 82 та 83 ЦКУ з урахуванням положень ст. 120 ЗКУ щодо наявності чи відсутності у відчужувача такого об'єкта прав на земельну ділянку.

Ключові слова: орендна плата, земельна ділянка, збитки, безпідставно набуто або збережене майно.

Постановка проблеми. Однією з основних ознак оренди майна, зокрема і земельної ділянки, є оплатний характер правовідносин. Відповідно до законодавства користування землею є платним (ч. 1 ст. 6 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) [1]. При передачі в користування земель комунальної власності орендна плата є важливим джерелом наповнення місцевих бюджетів. Водночас на практиці непоодинокими є випадки фактичного користування особами земельними ділянками, на яких розташовані належні їм будівлі, без укладання договору оренди землі, внаслідок чого порушуються права та інтереси територіальної громади через неоплату грошових коштів у розмірі орендної плати за користування земельною ділянкою. Причинами цього може бути як небажання власника нерухомого майна здійснювати плату за користування ділянкою, складність і тривалість процедур оформлення прав на земельну ділянку комунальної власності, так і зміна правового регулювання відносин (зокрема ст. 120 ЗКУ) щодо користування земельною ділянкою під будівлями.

До того ж протягом останніх років відбулася зміна підходів у правозастосовчій практиці щодо стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою під об'єктом нерухомого майна. Якщо раніше суди стягували ці кошти як збитки у вигляді неоплаченого доходу, то зараз загальноприйнятою позицією Верховного Суду (далі – ВС) вважається те, що відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними, тому мають застосуватися положення законодавства щодо стягнення безпідставно збережених грошових коштів [2]. Така зміна підходів до вирі-

шення справ про стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою видається спірною.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання, які стосуються характеру та природи зобов'язань, що виникають у разі несплати орендної плати за користування земельною ділянкою комунальної власності під об'єктом нерухомого майна, в науці досліджувалися фрагментарно. Відшкодування збитків як спосіб захисту прав власників та користувачів земельних ділянок було предметом дослідження в роботах таких авторів: В. В. Носіка, Ю. Т. Рушинець, Т. Б. Саркісової, Л. М. Суцкої, Л. М. Терлецької, А. Ф. Черногуза, М. В. Шульги та ін. Загальні засади відшкодування збитків досліджувались в роботах А. Г. Бобкової, Д. Х. Липницького, В. В. Луця, В. К. Мамутова, Г. К. Матвеева, Р. О. Мосейчук, О. М. Новошицького, В. В. Овсієнка, В. Д. Примака, З. Ф. Татькової, Є. О. Харитонова та ін.

Широко досліджені в юридичній науці і зобов'язання, що виникають у зв'язку з набуттям, збереженням майна без достатньої правової підстави. Питанням правової природи цих зобов'язань, а також їх співвідношення з деліктними та іншими видами зобов'язань присвячені праці І. Е. Берестової, І. О. Дзери, О. В. Дзери, І. В. Гончарова, Т. С. Ківалової, О. А. Підпригори, О. О. Підпригори, О. І. Чеписа та багатьох інших науковців. Однак недостатньо дослідженим і дискусійним є питання характеру та правової природи зобов'язань, що виникають в зв'язку з несплатою платежів за користування земельною ділянкою комунальної власності, на якій розміщено об'єкт нерухомого майна, належний приватній особі.

Метою статті є з'ясування характеру зобов'язань, що виникають у разі несплати орендної плати за користування земельною ділянкою комунальної власності під об'єктом нерухомого майна за відсутності оформленого права на неї та напрацювання підходів щодо стягнення орендної плати з урахуванням законодавчих змін та судової практики.

Основний текст. Протягом останніх років суди при вирішенні спорів про стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою, на якій знаходиться об'єкт нерухомого майна, що належить певній особі на праві власності, без оформлення договору оренди, використовують єдину правову позицію, яка полягає в тому, що ці кошти повинні стягуватися з користувача земельної ділянки на підставі ст. 1212 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) [3], тобто як безпідставно збережене майно [2; 4]. Проаналізувавши судову практику, можна стверджувати, що зміна підходу щодо стягнення таких коштів, як збитків на стягнення їх як безпідставно набутого майна, обумовлена складністю доведення складу правопорушення у справах про відшкодування збитків, що було підставою для відмови у задоволенні більшості позовів у досліджуваних відноси-

нах. Захист прав власника земельної ділянки шляхом застосування правового механізму, встановленого ст. 1212 ЦКУ, виявляється набагато простішим. Однак вбачається необхідним дослідити, чи у всіх випадках коштам, неодержаним власником за користування земельної ділянки, притаманні ознаки безпідставно набутого (збереженого) майна і вони мають стягуватися за вимогами гл. 83 ЦКУ. З цією метою спочатку доцільно проаналізувати особливості правового інституту зобов'язань, що виникають із безпідставного набуття чи збереження майна.

Відповідно до вимог гл. 83 ЦКУ особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. У разі неможливості повернути в натурі потерпілому безпідставно набуте майно відшкодовується його вартість, яка визначається на момент розгляду судом справи про повернення майна (статті 1212, 1213 ЦКУ).

Об'єктивними умовами виникнення зобов'язань з набуття, збереження майна без достатньої правової підстави слід вважати: набуття або збереження майна однією особою (набувачем) за рахунок іншої (потерпілого); завдання шкоди у вигляді зменшення або незбільшення майна в іншої особи (потерпілого); обумовленість збільшення або збереження майна з боку набувача шляхом зменшення або відсутності збільшення на стороні потерпілого; відсутність правової підстави для зазначеної зміни майнового стану цих осіб [5].

Розглядаючи спори про повернення безпідставно набутого майна, суди обов'язково мають встановити факт безпідставності набуття певного майна. Зокрема, у справі № 906/456/19 ВС вказав, що положення ст. 1212 ЦКУ можна застосовувати тільки після того, як така правова підстава в установленому порядку скасована, визнана недійсною, змінена, припинена або була відсутня взагалі. Водночас під відсутністю правової підстави розуміється такий перехід майна від однієї особи до іншої, який або не ґрунтується на прямій вказівці закону, або суперечить меті правовідношення і його юридичному змісту. Тобто це означає, що набувач збагатився за рахунок потерпілого поза підставою, передбаченою законом, іншими правовими актами чи правочином. Майно не може вважатися набутим чи збереженим без достатніх правових підстав, якщо це відбулося в незаборонений цивільним законодавством спосіб з метою забезпечення породження учасниками відповідних правовідносин [5].

Отже, положення глави 83 ЦКУ свідчать про необхідність установлення так званої «абсолютної» безпідставності набуття (збереження) майна не лише в момент його набуття (збереження), а й станом на час розгляду спору [6].

Ключову роль у визначенні правової підстави для стягнення неодержаної орендної плати за користування земельною ділянкою за відсутності оформлен-

ня прав на неї відіграла постанова Великої Палати Верховного Суду (далі – ВП ВС) від 23.05.2018 р. у справі № 629/4628/16-ц [2]. У цій справі суд першої інстанції, застосувавши ст. 22, главу 82, а також статті 1212, 1214 ЦКУ, ст. 152, 156–157 ЗКУ, ухвалив рішення про задоволення позовних вимог про стягнення збитків у вигляді неодержаного доходу внаслідок користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів із власника нерухомого майна. Апеляційний суд залишив це рішення без змін. Однак у постанові від 23.05.2018 р., прийнятій за результатами перегляду вищезазначених судових актів, ВП ВС вказала на неправильне застосування норм матеріального права судами попередніх інстанцій, які застосували до правовідносин сторін як приписи, які регламентують деліктне зобов'язання з відшкодування шкоди, завданої правопорушенням, так і приписи, що регламентують кондикційне зобов'язання, яке виникає з набуття або збереження майна без достатньої правової підстави [2]. ВП ВС було наголошено на відсутності підстав застосування до спірних правовідносин приписів законодавства про відшкодування шкоди (збитків) власникам земельних ділянок, оскільки до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою є за своїм змістом кондикційними. Обов'язок набувача повернути потерпілому безпідставно набуте (збережене) майно чи відшкодувати його вартість не є, на відміну від обов'язку відшкодувати збитки, заходом відповідальності, оскільки набувач зобов'язується повернути тільки майно, яке безпідставно набув (зберігав), або вартість цього майна [2].

Отже, ВП ВС було розмежовано підстави для застосування законодавства про відшкодування збитків (деліктних зобов'язань) та повернення безпідставно набутого майна (кондикційних зобов'язань). Вказана правова позиція підтримана і в інших постановках ВП ВС [4; 7]. Така практика однак є спірною, тому доцільним видається аналіз і попередніх правових позицій щодо стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою як збитків у вигляді неодержаного доходу з метою виокремлення особливостей стягнення цих коштів у рамках деліктних зобов'язань.

Заслуговує на увагу позиція ВС від 25.05.2018 р. у справі № 922/3413/17 [8], висловлена за результатами перегляду рішення Господарського суду Харківської області, яке залишено без змін судом апеляційної інстанції. Зазначеним рішенням позов задоволений повністю, стягнуто з Приватного підприємства на користь міської ради безпідставно збережені кошти у розмірі орендної плати. Задовольняючи позовні вимоги на підставі статей 1212–1214 ЦКУ, суд виходив з того, що відповідач використовував земельну ділянку без оформлення правовстановлюючих документів та не сплачував за таке користування плату за зем-

лю, внаслідок чого збільшив вартість власного майна, а позивач втратив належне йому майно (кошти від орендної плати) [8].

Розглянувши касаційну скаргу, ВС визначив, що предметом спору у цій справі є вимога про стягнення несплаченої орендної плати за використання земельної ділянки, що перебуває у комунальній власності, без укладення договору оренди, внаслідок чого позивачем не отримано дохід у зазначеному розмірі у виді неодержаної орендної плати за землю, який за визначенням ст. 22 ЦКУ є збитками у вигляді упущеної вигоди. За таких обставин, на думку суду, до спірних правовідносин положення статей 1212–1214 ЦКУ не застосовуються, а застосуванню підлягають положення закону щодо відшкодування збитків. Надавши оцінку рішенням судів попередніх інстанцій, ВС вказав на здійснення неправильної правової кваліфікації спірних правовідносин, а саме: суди не дослідили наявність в діях відповідача усіх чотирьох елементів складу цивільного правопорушення, що є необхідною передумовою для покладення на особу відповідальності у вигляді відшкодування збитків [8]. Саме тому рішення судів попередніх інстанцій було скасовано та справу направлено на новий розгляд. Вказана позиція свідчить про різне тлумачення норм права і необхідність напрацювання єдиних підходів до стягнення коштів за користування земельною ділянкою за таких обставин.

Ще одним прикладом є справа № 922/3412/17 про стягнення безпідставно збережених коштів за фактичне користування земельною ділянкою, на якій розташовані належні позивачеві нежитлові будівлі. Відмову у позовних вимогах апеляційний суд обґрунтував тим, що в матеріалах справи відсутні докази фактичного користування відповідачем земельною ділянкою в більшому розмірі, ніж визначено договорами купівлі-продажу нерухомого майна. Через це відсутні підстави для стягнення безпідставно набутих коштів у розмірі орендної плати, оскільки в такому разі у відповідача виник би обов'язок із відшкодування збитків за самовільне зайняття земельної ділянки. КГС у складі ВС вказав на необхідність відступлення від висновку ВП ВС від 23.05.2018 р. у справі № 629/4628/16-ц [2] щодо застосування статей 1212–1214 ЦКУ у подібних правовідносинах і доцільність застосування ст. 152, 156 ЗКУ щодо захисту прав власників землі шляхом відшкодування збитків [9]. Отже, в розглянутій справі ВС спробував розмежувати правові підстави стягнення плати за користування земельною ділянкою в межах площі, яка зафіксована у документах на нерухоме майно, і поза межами цієї площі. Слід зазначити, що ВП ВС при перегляді цієї справи не врахувала доводи КГС у складі ВС та зробила висновок про відсутність підстав для відступлення від попередніх висновків ВС [4].

Незважаючи на висловлену ВП ВС позицію у справі 629/4628/16-ц, суди продовжили кваліфікувати зобов'язання зі стягнення плати за фактичне корис-

тування земельною ділянкою як зобов'язання з відшкодування збитків. Наприклад, рішенням Володимир-Волинського міського суду Волинської області від 17 січня 2020 р. у справі № 154/2904/19 задоволено позов міської ради про стягнення збитків, завданих територіальній громаді міста використанням відповідачем земельної ділянки без укладення (продовження) договору оренди земельної ділянки, на якій розташоване нерухоме майно відповідача, чим завдано втрат до бюджету міста [10]. Аналіз цього рішення дає підстави стверджувати, що при фактичному користуванні земельною ділянкою за відсутності продовження договору оренди і сплати орендної плати в орендодавця виникає право захистити свої права шляхом звернення з вимогою відшкодувати збитки у вигляді недержаних доходів.

Відповідно до ст. 152 ЗКУ захист прав громадян та юридичних осіб на земельній ділянці здійснюється шляхом відшкодування заподіяних збитків. Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок недержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки (ст. 156 ЗКУ). Під збитками тут треба розуміти доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода) (ст. 22 ЦКУ).

Для з'ясування характеру зобов'язань, що виникають внаслідок фактичного користування земельною ділянкою під об'єктом нерухомого майна без оформлення прав на землю та сплати платежів за її користування, необхідно проаналізувати правовий механізм переходу права користування земельною ділянкою у зв'язку з набуттям права власності на об'єкт нерухомого майна. Одразу слід зауважити, що законодавство в різні часи по-різному регулювало ці відносини, що також не сприяє виробленню однакових підходів до його застосування.

Такий механізм врегульовано ст. 120 ЗКУ та ст. 7 Закону України «Про оренду землі», відповідно до яких однією з підстав виникнення права оренди земельної ділянки є перехід права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду) та об'єкт незавершеного будівництва [11]. Слід зазначити, що законодавство щодо цього питання зазнало суттєвих змін у результаті прийняття Законів № 1657-IX від 15.07.2021 та № 1720-IX від 08.09.2021 [12; 13]. Як раніше (до внесення змін до ст. 120 ЗКУ), так і зараз у законодавстві діє принцип цілісності об'єкта нерухомого майна, спорудженого на земельній ділянці, з такою ділянкою. Це означає, що земельна ділянка слідує за нерухомим майном, яке придбаває особа, якщо інший спосіб переходу прав на земельну ділянку не визначено умовами договору чи приписами законодавства. Про це наголошував і ВС у своїх постановках [14].

Отже, відповідно до чинної редакції ч. 4 ст. 120 ЗКУ: до набувача права власності на об'єкт нерухомого майна одночасно переходить право оренди зе-

мельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для (попереднього власника) такого об'єкта; волевиявлення орендодавця (власника) земельної ділянки, відчужувача (попереднього власника), набувача такого об'єкта не вимагається; внесення змін до договору оренди землі не вимагається [1].

Зміст ст. 120 ЗКУ вказує на те, що фактичною підставою для переходу прав на земельну ділянку є договір про перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, а правовою підставою – сама норма закону, яка передбачає одночасний перехід прав на земельну ділянку від попереднього власника об'єкта нерухомого майна до його набувача. Вищезазначене підтверджують напрацьовані правові позиції ВС, зокрема постанова ВС у справі № 910/20774/17 від 07.11.2018 р. [15].

Вказане означає, що набуття земельної ділянки у користування відбувається за існування достатніх правових підстав, у спосіб, що не суперечить законодавству (відповідає правовій позиції КГС ВС у справі № 916/1577/19) [16].

Повертаючись до питання відшкодування збитків, слід зазначити, що згідно п. 3.8. постанови Пленуму ВГСУ № 6 від 17.05.2011 р., вирішуючи спори за позовами органів державної влади або місцевого самоврядування про стягнення з особи, яка набула у власність житловий будинок, будівлю або споруду і не переоформила право користування земельною ділянкою, збитків у вигляді упущеної вигоди (зокрема у розмірі неoderжаної плати за оренду земельної ділянки), господарські суди повинні брати до уваги положення ст. 22 ЦКУ та ч. 2 ст. 224 ГКУ. Для застосування такого заходу відповідальності слід встановлювати наявність у діях відповідача усіх чотирьох елементів складу цивільного правопорушення (протиправної поведінки, збитків, причинного зв'язку між протиправною поведінкою та збитками і вини). Якщо у розгляді справи буде з'ясовано обставини, що суб'єкт господарювання вживав необхідних заходів до оформлення свого права землекористування, то відсутність у нього переоформлених на його ім'я правовстановлюваних документів на земельну ділянку не може розцінюватися як правопорушення (прим., натепер переоформлення документів на нового користувача законом не вимагається). Водночас суду слід враховувати вимоги ст. 120 ЗКУ [1]. Такий підхід можна підтримати.

На практиці суди часто відмовляли органам місцевого самоврядування у задоволенні позовів про відшкодування збитків у формі упущеної вигоди саме через відсутність вини відповідача. Складність доведення складу цивільного правопорушення стала однією з причин зміни підходу до кваліфікації зобов'язань з деліктних на кондикційні. Водночас слід нагадати, що з огляду на ч. 2 ст. 1166 ЦКУ вина заподіювача шкоди призьмується, тому на потерпілого покладається обов'язок доведення факту завдання шкоди та її розміру, а особа, яка завдала шкоди, має довести, що шкоди завдано не з її вини [17].

Враховуючи вище вказане, можна зробити розмежування деліктних (зобов'язань із відшкодування шкоди (збитків)) та кондикційних зобов'язань (зобов'язань з безпідставного збагачення) у відносинах щодо стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою за такими критеріями:

1. Підстава зобов'язання

Підставою деліктних зобов'язань є протиправне діяння, яке завдає шкоду іншій особі. Тут можна погодитися з висновком І. Гончарова, що підставою кондикційних зобов'язань є факт, який не має правової підстави, при якому є переміщення вартості від однієї особи до іншої незалежно від того, чи буде таке майно згодом пошкоджене або знищене [18; с. 31]. До того ж підставою таких зобов'язань можуть бути правомірні та неправомірні дії, а також події [19; с. 146].

2. Наявність чи відсутність вини заподіювача шкоди

За загальним правилом однією з умов деліктного зобов'язання є наявність вини заподіювача шкоди. Однак слід мати на увазі, що вина не виступає обов'язковою підставою її виникнення [18, с. 28]. За законодавством деякі деліктні зобов'язання можуть виникати і за відсутності вини заподіювача шкоди.

Для кондикційних зобов'язань вина не має значення, оскільки важливим є факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої (відповідає позиціям ВП ВС [4; 7; 20]).

У науковій літературі висловлюється думка, що поведінка як дія, яка лежить в основі виникнення безпідставного збагачення, може бути як добросовісною, так і недобросовісною, як винною, так і безвинною, траплятися як на стороні набувача, так і на стороні потерпілого, або взагалі на стороні третьої особи [18, с. 29].

Іншої думки дотримується О. І. Чепис, який вказує на відсутність умислу в діях набувача, що полягає в тому, що зобов'язання з набуття, збереження майна без достатньої правової підстави виникають як наслідок збігу обставин, а також у тих випадках, коли одна особа за відсутності умислу набуває майно, завдаючи при цьому шкоди іншій особі [19, с. 146].

3. Спрямованість зобов'язання

У деліктних зобов'язаннях метою є відшкодування потерпілому шкоди. Кондикційні зобов'язання спрямовані на вилучення у набувача вартості безпідставно отриманого.

4. Правова природа зобов'язання

Зобов'язання з відшкодування шкоди є заходом відповідальності, і для її застосування необхідна наявність всіх елементів складу правопорушення. Кондикційні зобов'язання не є заходом відповідальності, оскільки набувач зобов'язується повернути тільки майно, яке безпідставно набув (зберігав), або вартість

цього майна [2; 7]. Водночас відновлення порушених прав власника майна в такий спосіб не створює для відповідача жодних необґрунтованих, додаткових або негативних наслідків, як при застосуванні заходів відповідальності [21].

5. Наявність чи відсутність договірних відносин

Деліктні зобов'язання можуть виникати як у межах договірних відносин, так і поза ними. Навпаки, договірний характер відносин унеможлиблює застосування положень про безпідставне володіння майном [4; 7; 22].

6. Наслідки діяння (збільшення чи зменшення майна)

Для деліктних зобов'язань, які виникають із заподіяння шкоди майну, характерним є зменшення майна потерпілого, а для кондикційних – приріст майна в набувача без достатніх правових підстав [4; 7; 20; 22].

Вказані відмінності підтверджують те, що деліктні та кондикційні зобов'язання мають різну правову природу і підпадають під різне правове регулювання. Судова практика виходить із того, що для стягнення збитків необхідне доведення наявності складу правопорушення, а для висновків про наявність підстав для повернення безпідставно набутих майна (коштів) є встановлення обставин набуття або збереження майна за рахунок іншої особи (потерпілого) та те, що набуття або збереження цього майна відбулося за відсутності правової підстави, або підстава, на якій майно набувалося, згодом відпала [7].

Висновки. Враховуючи вищенаведене, можна визначити особливості стягнення орендної плати за фактичне користування земельною ділянкою, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, за відсутності оформлених прав на земельну ділянку.

Ключове значення для розмежування виду зобов'язань, які виникають при несплаті орендної плати за користування земельною ділянкою в цьому випадку, матиме наявність чи відсутність правової підстави для користування земельною ділянкою.

Якщо наявна ситуація, коли особа набуває право власності на об'єкт нерухомого майна, що розміщений на земельній ділянці, яка перебувала в оренді у попереднього власника об'єкта, то згідно зі ст. 120 ЗКУ до неї одночасно переходить право оренди земельної ділянки в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника такого об'єкта. Фактичною підставою переходу права користування буде відповідний договір про перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, а правовою підставою – норма закону. Новий власник об'єкта нерухомого майна по суті вступає у відповідні договірні відносини оренди земельної ділянки. Водночас користування земельною ділянкою здійснюється за попереднім договором оренди.

Це означає, що, по-перше, в цій ситуації набуття земельної ділянки у користування відбувається за існування достатніх і належних правових підстав,

та у спосіб, що не суперечить законодавству, по-друге, між орендарем (новим власником об'єкта нерухомого майна) та орендодавцем земельної ділянки існують договірні оренді правовідносини. Вказане свідчить про те, що до цих відносин не може бути застосовано положення гл. 83 ЦКУ про повернення безпідставно збереженого майна.

До того ж слід погодитися частково з позицією судів про необхідність застосування до цих правовідносин законодавства про безпідставне збагачення, враховуючи приписи ст. 120 ЗКУ про те, що не вважається правопорушенням відсутність у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій ці будинок, будівля, споруда розташовані, і внаслідок цього не має підстав для застосування до спірних правовідносин приписів законодавства про відшкодування шкоди (збитків) власникам земельних ділянок [8]. Дійсно, незареєстроване право оренди у набувача права власності на об'єкт нерухомого майна не буде вважатися правопорушенням (прим., наразі така реєстрація не вимагається законом). Однак підставою для застосування відповідальності у формі відшкодування збитків буде невиконання умов договору оренди і відповідних положень Закону «Про оренду землі» щодо несплати орендної плати. Відшкодування збитків у вигляді упущеної вигоди буде регулюватися ст. 22 ЦК України та ст. 225 ГК України.

Може статися інша ситуація, коли до набувача права власності на об'єкт нерухомого майна право користування земельною ділянкою, на якій він розміщений, не переходить. А саме, згідно з ч. 9 ст. 120 ЗКУ, вимоги ч. 4 цієї статті щодо переходу права оренди до набувача права власності на об'єкт нерухомого майна не поширюється у разі, якщо земельна ділянка не перебувала у власності або оренді у відчужувача цього об'єкта. В цій ситуації у набувача права власності на об'єкт нерухомого майна відсутня правова підстава користування земельною ділянкою. Тому відносини щодо стягнення несплаченої орендної плати за користування земельною ділянкою будуть кондикційними і до них застосовуватимуться положення гл. 83 ЦКУ.

Запропоноване розмежування підстав для стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою відповідатиме чинному законодавству щодо переходу прав на земельну ділянку під об'єктом нерухомого майна та сприятиме справедливому розгляду справ у суді та захисту прав власників земельних ділянок.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 травня 2018 р., судова справа № 629/4628/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75296547> (дата звернення 12.12.2022).

3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
4. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2018 р., судова справа № 922/3412/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78297802> (дата звернення 12.12.2022).
5. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 02 липня 2020 р., судова справа № 906/456/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90232116> (дата звернення 10.12.2022).
6. Постанова Верховного Суду України від 02 березня 2016 р., судова справа № 6-3090цс15. URL: https://protocol.ua/ua/postanova_vsu_vid_02_03_2016_roku_u_spravi_6_3090tss15/ (дата звернення 10.12.2022).
7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 грудня 2019 р., судова справа № 917/1739/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86310237> (дата звернення 12.12.2022).
8. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 25 травня 2018 р., судова справа № 922/3413/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74281892> (дата звернення 12.12.2022).
9. Ухвала Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 14 червня 2018 р., судова справа № 922/3412/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74780964> (дата звернення 12.12.2022).
10. Рішення Володимир-Волинського міського суду Волинської області від 17 січня 2020 р., судова справа № 154/2904/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87024817> (дата звернення 12.12.2022).
11. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж: Закон України від 15.07.2021 р. № 1657-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1657-20#n20> (дата звернення 12.12.2022).
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено: Закон України від 08.09.2021 р. № 1720-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1720-20#Text> (дата звернення 12.12.2022).
14. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16 червня 2020 р., судова справа № 689/26/17. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/91338225> (дата звернення 12.12.2022).
15. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 07 листопада 2018 р., судова справа № 910/20774/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77753858> (дата звернення 10.12.2022).
16. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 08 грудня 2021 р., судова справа № 916/1577/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102220152> (дата звернення 10.12.2022).
17. Рішення Лозівського міськрайонного суду Харківської області від 16 серпня 2017 р., судова справа № 629/4628/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/68445978> (дата звернення 10.12.2022).
18. Гончаров І. М. Особливості застосування кондикційної вимоги у деліктних правовідносинах. *Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України*. 2015. № 2. С. 27–32. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nzizvru_2015_2_7

19. Чепис О. І. Правова природа зобов'язань, що виникають із безпідставного збагачення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2016. Випуск 41. Том 1. С. 144–147.
20. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 20 жовтня 2020 р., судова справа № 910/13503/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92317530> (дата звернення 10.12.2022).
21. Рішення Господарського суду Харківської області від 29 січня 2019 р., судова справа № 922/3413/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79687502> (дата звернення 10.12.2022).
22. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 21 жовтня 2020 р., судова справа № 911/1317/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92841802> (дата звернення 10.12.2022).

References

1. Verkhovna Rada Ukrainy (2001, zhovten 25). Zakon Ukrainy № 2768-III, «Zemelnyi kodeks Ukrainy». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu (2018, traven 23), sudova sprava № 629/4628/16-ts. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75296547>
3. Verkhovna Rada Ukrainy (2003, sichen 16). Zakon Ukrainy № 435-IV, «Tsyvilnyi kodeks Ukrainy». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
4. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu (2018, lystopad 20), sudova sprava № 922/3412/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78297802>
5. Postanova Verkhovnoho Sudu u skladi kolehii suddiv Kasatsiinoho hospodarskoho sudu (2020, lypen 02), sudova sprava № 906/456/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90232116>
6. Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy (2016, berezen 02), sudova sprava № 6-3090tss15. URL: https://protocol.ua/ua/postanova_vsu_vid_02_03_2016_roku_u_spravi_6_3090tss15/
7. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu (2019, hruden 04), sudova sprava № 917/1739/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86310237>
8. Postanova Verkhovnoho Sudu u skladi kolehii suddiv Kasatsiinoho hospodarskoho sudu (2018, traven 25), sudova sprava № 922/3413/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74281892>
9. Ukhvala Verkhovnoho Sudu u skladi kolehii suddiv Kasatsiinoho hospodarskoho sudu (2018, cherven 14), sudova sprava № 922/3412/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74780964>
10. Rishennia Volodymyr-Volynskoho miskoho sudu Volynskoi oblasti (2020, sichen 17), sudova sprava № 154/2904/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87024817>
11. Verkhovna Rada Ukrainy (1998, zhovten 10). Zakon Ukrainy № 161-XIV, «Pro orendu zemli». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
12. Verkhovna Rada Ukrainy (2021, lypen 15). Zakon Ukrainy № 1657-IX, «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo sproshchennia protsedury pryiednannia do elektrychnykh merezh». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1657-20#n20>
13. Verkhovna Rada Ukrainy (2021, veresen 08). Zakon Ukrainy № 1720-IX, «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo perekhodu prav na zemelnu dilianku u zviazku z perekhomom prav na obiekt nerukhomoho maina, yakyi na nii rozmishcheno». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1720-20#Text>

14. Postanova Velykoi Palaty Verkhovnoho Sudu (2020, cherven 16), sudova sprava № 689/26/17. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/91338225>
15. Postanova Verkhovnoho Sudu u skladi kolehii suddiv Kasatsiinoho hospodarskoho sudu (2018, lystopad 7), sudova sprava № 910/20774/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77753858>
16. Postanova Verkhovnoho Sudu u skladi kolehii suddiv Kasatsiinoho hospodarskoho sudu (2021, hruden 8), sudova sprava № 916/1577/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102220152>
17. Rishennia Lozivskoho miskraionnoho sudu Kharkivskoi oblasti (2017, serpen 16), sudova sprava № 629/4628/16-ts. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/68445978>
18. Honcharov, I. M. (2015). Osoblyvosti zastosuvannia kondyktiinoi vymohy u deliktnykh pravovidnosynakh. *Naukovi zapysky Instytutu zakonodavstva Verkhovnoi Rady Ukrainy*. № 2. S. 27–32.
19. Chepys, O. I. (2016). Pravova pryroda zoboviazan, shcho vynykaiut iz bezpidstavnoho zbahachennia. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Seriia Pravo*. Vypusk 41. Tom 1. S. 144–147.
20. Postanova Verkhovnoho Sudu u skladi kolehii suddiv Kasatsiinoho hospodarskoho sudu (2020, zhovten 20), sudova sprava № 910/13503/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92317530>
21. Rishennia Hospodarskoho sudu Kharkivskoi oblasti (2019, sichen 29), sudova sprava № 922/3413/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79687502>
22. Postanova Verkhovnoho Sudu u skladi kolehii suddiv Kasatsiinoho hospodarskoho sudu (2020, zhovten 21), sudova sprava № 911/1317/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92841802>

Yevheniia Lypnytska, Valeriia Novoshytska. Peculiarities of collecting rent for the use of communal property under immovable property

The article examines the issue of collecting rent for the use of a plot of communal property under real estate objects in the absence of a registered right to it. It is noted that there are quite a few cases of individuals actually using land plots on which their buildings are located, without concluding a land lease agreement, as a result of which the rights and interests of the territorial community are violated due to the non-receipt of monetary funds in the amount of rent for the use of the land plot.

Various approaches in legal practice regarding the collection of rent for the use of a plot of land under an object of immovable property have been analyzed. It is noted that for a long time the courts charged these funds as damages in the form of unearned income. However, recently, in the resolution of such disputes, the approach is applied that the relationship with the actual use of a plot of land without a lease agreement and non-receipt of income by its owner in the form of rent is conditional in its content, therefore the provisions of the law regarding the collection of unreasonably saved funds should be applied. Such a change in approaches to resolving disputes about the collection of rent for the use of a plot of land seems controversial and requires the delineation of relevant liabilities and the development of approaches to the collection of rent, taking into account legislative changes and judicial practice.

On the basis of the conducted research, the distinction between tort (obligations to compensate for damages) and conditional obligations (obligations for unjust enrichment) in the relations regarding the collection of rent for the use of a plot of land in the absence of a registered right to it is substantiated according to the following criteria: the basis of obligation, the presence or absence of the fault of the person who caused the damage, the direction of the obligation, the nature

of the obligation, the presence or absence of contractual relations, the consequences of the act (increase or decrease in property).

The grounds for collecting rent for the use of a land plot on which immovable property objects are located, in the absence of registered rights to it, are delimited, depending on the presence or absence of the alienator of the immovable property object of rights to the land plot.

Keywords: *rent, land plot, damages, unjustly acquired or retained property.*

УДК 346.1

DOI 10.31558/2786-5835.2022.2.14

Рябов Дмитро Сергійович,

здобувач ступеня «Доктор філософії»

Донецького національного університету імені Василя Стуса

ВПЛИВ ПРАВОВИХОВНОЇ РОБОТИ НА ЗМЕНШЕННЯ КІЛЬКОСТІ СУДОВИХ СПОРІВ, ЯКІ ВИНИКАЮТЬ У ПРОЦЕСІ ЗДІЙСНЕННЯ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

У цій науковій статті автор порушує питання, що поняття «правова робота» та «юридичне обслуговування» є різними правовими категоріями. Констатує, що ці поняття насамперед відмінні за суб'єктним складом, оскільки правовою роботою займається повністю будь-яке підприємство загалом, водночас до завдань виконавців юридичного обслуговування має належати лише її організація. Завдяки цьому науковець виокремлює правове виховання, як один із основних засобів правового характеру, за допомогою якого здійснюється юридичне обслуговування підприємницької діяльності. Вважає, що належне здійснення правовиховної роботи впливає на зменшення кількості судових спорів, а потенційна можливість притягнення підприємців до господарсько-правової відповідальності знаходиться у прямій залежності із їхнім рівнем правосвідомості. Цю гіпотезу автор обґрунтовує тим, що підприємництво здійснюється переважно на підставі господарського договору, умовами якого зазвичай передбачається настання господарсько-правової відповідальності за невиконання / неналежне виконання взятих на себе зобов'язань. Завдяки цьому науковець дотримується думки, що встановлення у господарському договорі суттєвого розміру, чіткого порядку нарахування та застосування штрафних санкцій позитивно впливатиме на підвищення рівня правосвідомості суб'єктів господарювання, оскільки потенційна можливість їх застосування буде стримуючим фактором від протиправної поведінки. Водночас автор також зазначає, що факт неналежного виконання умов господарського договору, що є підставою для настання господарсько-правової відповідальності, встановлюється у судовому порядку, завдяки чому інша сторона господарського договору має звернутися до суду за захистом своїх порушених прав, що потребуватиме від неї певних матеріальних витрат, як-от сплата судового збору та витрати на професійну правничу допомогу. Однак науковець акцентує увагу та тому, що ці витрати відшкодовуються у повному обсязі, якщо інша сторона не заявила клопотання про їх зменшення та не довела їх неспівмірність, зокрема це слідує із судової практики Верховного Суду, тому можливість стягнення із винної сторони цих витрат має стати чинником для утримання від порушень умов господарського договору, внаслідок чого рівень правосвідомості суб'єктів господарювання має підвищуватися. Додатково автор зазначає, що в Україні наявні приватні виконавці, які фінансово вмотивовані вико-