



ВОСТОЧНО ЕВРОПЕЙСКИЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ

#8(60), 2020 часть 2

Восточно Европейский научный журнал
(Санкт-Петербург, Россия)
Журнал зарегистрирован и издается в России В
журнале публикуются статьи по всем научным
направлениям.
Журнал издается на русском, английском и
польском языках.

Статьи принимаются до 30 числа каждого
месяца.
Периодичность: 12 номеров в год.
Формат - А4, цветная печать
Все статьи рецензируются
Бесплатный доступ к электронной версии
журнала.

Редакционная коллегия

Главный редактор - Адам Барчук

Миколай Вишневецки

Шимон Анджеевский

Доминик Маковски

Павел Левандовски

Ученый совет

Адам Новицки (Варшавский университет)

Михал Адамчик (Институт международных
отношений)

Питер Коэн (Принстонский университет)

Матеуш Яблоньски (Краковский
технологический университет имени
Тадеуша Костюшко)

Петр Михалак (Варшавский университет)

Ежи Чарнецкий (Ягеллонский университет)

Колуб Френнен (Тюбингенский
университет)

Бартош Высоцкий (Институт
международных отношений)

Патрик О'Коннелл (Париж IV Сорбонна)

Мацей Качмарчик (Варшавский
университет)

#8(60), 2020 part 2

Eastern European Scientific Journal
(St. Petersburg, Russia)
The journal is registered and published in Russia
The journal publishes articles on all scientific
areas.
The journal is published in Russian, English
and Polish.

Articles are accepted till the 30th day of each
month.
Periodicity: 12 issues per year.
Format - A4, color printing
All articles are reviewed
Free access to the electronic version of journal

Editorial

Editor-in-chief - Adam Barczuk

Mikolaj Wisniewski

Szymon Andrzejewski

Dominik Makowski

Pawel Lewandowski

Scientific council

Adam Nowicki (University of Warsaw)

Michal Adamczyk (Institute of International
Relations)

Peter Cohan (Princeton University)

Mateusz Jablonski (Tadeusz Kosciuszko
Cracow University of Technology)

Piotr Michalak (University of Warsaw)

Jerzy Czarnecki (Jagiellonian University)

Kolub Frennen (University of Tübingen)

Bartosz Wysocki (Institute of International
Relations)

Patrick O'Connell (Paris IV Sorbonne)

Maciej Kaczmarczyk (University of Warsaw)

**Давид Ковалик (Краковский
технологический университет им. Тадеуша
Костюшко)**

**Питер Кларквуд (Университетский
колледж Лондона)**

Игорь Дзедзич (Польская академия наук)

**Александр Климек (Польская академия
наук)**

**Александр Роговский (Ягеллонский
университет)**

Кехан Шрайнер (Еврейский университет)

**Бартош Мазуркевич (Краковский
технологический университет им. Тадеуша
Костюшко)**

Энтони Маверик (Университет Бар-Илан)

**Миколай Жуковский (Варшавский
университет)**

**Матеуш Маршалек (Ягеллонский
университет)**

**Шимон Матысяк (Польская академия
наук)**

**Михал Невядомский (Институт
международных отношений)**

Главный редактор - Адам Барчук

1000 экземпляров.

Отпечатано в ООО «Логика+»

198320, Санкт-Петербург,

Город Красное Село,

ул. Геологическая,

д. 44, к. 1, литера А

«Восточно Европейский Научный Журнал»

Электронная почта: info@eesa-journal.com,

<https://eesa-journal.com/>

**Dawid Kowalik (Kracow University of
Technology named Tadeusz Kościuszko)**

Peter Clarkwood (University College London)

Igor Dziedzic (Polish Academy of Sciences)

**Alexander Klimek (Polish Academy of
Sciences)**

Alexander Rogowski (Jagiellonian University)

Kehan Schreiner (Hebrew University)

**Bartosz Mazurkiewicz (Tadeusz Kościuszko
Cracow University of Technology)**

Anthony Maverick (Bar-Ilan University)

Mikołaj Żukowski (University of Warsaw)

Mateusz Marszałek (Jagiellonian University)

**Szymon Matysiak (Polish Academy of
Sciences)**

**Michał Niewiadomski (Institute of
International Relations)**

Editor in chief - Adam Barczuk

1000 copies.

Printed by Logika + LLC

198320, Region: St. Petersburg,

Locality: Krasnoe Selo Town,

Geologicheskaya 44 Street,

Building 1, Litera A

"East European Scientific Journal"

Email: info@eesa-journal.com,

<https://eesa-journal.com/>

СОДЕРЖАНИЕ

ПОЛИТИЧЕСКИЕ НАУКИ

Okyulov Kh.O. THE ROLE OF THE MIDDLE CLASS IN THE DEVELOPMENT OF CIVIL SOCIETY: INTERNATIONAL EXPERIENCE AND NATIONAL DEVELOPMENT	4
Пророчук М.В. ВИДИ ПРОЄКТІВ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА	6

СОЦИОЛОГИЧЕСКИЕ НАУКИ

Благовская Е.В., Гонохова Т.А., Домашова Е.В. СОЦИАЛЬНО-ПСИХОЛОГИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СТУДЕНТОВ-СИРОТ В ПЕРИОД ИХ АДАПТАЦИИ В УСЛОВИЯХ УЧРЕЖДЕНИЙ СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	14
Фролов А. СМЕРТНОСТЬ, ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ЖИЗНИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ПЕНСИОННОЙ СИСТЕМЫ В РЕСПУБЛИКЕ УЗБЕКИСТАН	17

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

Гарбар Ж.В. ПРАКТИКИ КОРПОРАТИВНОЇ СОЦІАЛЬНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ УКРАЇНИ	22
Карнаухова А.А. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПРОДВИЖЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УСЛУГ КАФЕДРЫ "РЕКЛАМА И СВЯЗИ С ОБЩЕСТВЕННОСТЬЮ" СВФУ ИМ. М.К. АММОСОВА И КОНКУРЕНТОВ В ИНФОРМАЦИОННОЙ СРЕДЕ РЕГИОНА.....	37
Мирсаидов А.Б., Азизов Ш.С. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В СФЕРЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН: ПОЗИТИВНЫЕ И НЕГАТИВНЫЕ ПРОЦЕССЫ	40

ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

Мухитдинова Ф. ТЕХНОЛОГИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ДИСТАНЦИОННОГО ОБУЧЕНИЯ В ЮРИДИЧЕСКОМ ОБРАЗОВАНИИ	48
Sodikov A. THE MAIN PROBLEMS OF NORM MAKING IN MODERN UZBEKISTAN	53
Мухитдинова Ф.А. СОЦИАЛЬНАЯ ЗАЩИТА УЧАЩИХСЯ И ЕЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОВРЕМЕННОЙ СИСТЕМЕ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДИСТАНЦИОННОГО ОБРАЗОВАНИЯ.....	62
Жураев С.А. ВОСТОК ЗАПАД НОВОЕ ИЗМЕРЕНИЕ: ЕДИНАЯ ЦЕНТРАЛЬНАЯ АЗИЯ СВЯЗАЮЩЕЕ ЗВЕНО	65
Томляк Т.С. ПІДСТАВИ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В СУДОВОМУ ПОРЯДКУ.....	68

(г.Ташкент, 24 августа 2019г.)
<https://mfa.uz/ru/about/speech/2020/03/23749/>

13.Тезисы К выступлению зам.министра иностранных дел Республики Узбекистан И.неъматова на втором планерном заседании Сената Олий Мажлиса (28 февраля 2020г., г.Ташкент)
<https://mfa.uz/ru/about/speech/2020/02/23570/>

14.Э. Арипов. Путь к миру в Афганистане: основные этапы и перспективы 27/Май/2020
https://dunyo.info/ru/site/inner/puty_k_miru_v_afgani_stane_osnovnie_etapi_i_perspektivi-jGt

14.Д.Курбанов, Региональная политика Узбекистана: приоритеты и достижения. 23.01.2020
<http://jashonnews.uz/ru/>

15.А.Кадыров. Ключевые приоритеты внешней политики обновленного Узбекистана //Июль/2020
https://dunyo.info/ru/site/inner/klyuchevi_e_prioriteti_vneshney_politiki_obnovlennogo_uzbekistana-y3b.

16. М.Узаков, Новая многосторонняя дипломатия Узбекистана: сотрудничество во благо мира и стабильности 09/Март/2020
https://dunyo.info/ru/site/inner/novaya_mnogostoronnyaya_diplomatiya_uzbekistana_sotrudnichestvo_vo_b_lago_mira_i_stabilynosti-8SG

17. С.Жураев. Феномен региональной дипломатии Узбекистана //Правда Востока .14 апреля. 2020 года. №76.

УДК 347.235.15

Томляк Таїса Сергіївна
асистент кафедри права,
Вінницький національний аграрний університет
(м. Вінниця)

ПІДСТАВИ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В СУДОВОМУ ПОРЯДКУ

Tomlyak Taisa
Assistant of the Department of Law,
Vinnitsia National Agrarian University
(Vinnitsia)

FOUNDATIONS FOR TERMINATION OF THE LAND LEASE AGREEMENT IN COURT

Томляк Таїса Сергеевна
ассистент кафедры права,
Винницкий национальный аграрный университет
(г. Винница)

ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЛИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

Анотація. Стаття присвячена розгляду базових законодавчих норм, що встановлюють підстави розірвання договору оренди землі та порядок такого розірвання в судовому порядку. Автором виявлено проблеми застосування окремих підстав, а також проаналізовано практичний підхід до їх вирішення.

У статті розглянуто підстави розірвання договору оренди землі в судовому порядку та проаналізовано правові позиції викладені в судових рішеннях Касаційного цивільного суду Верховного суду, які стосуються розірвання договору оренди землі для виявлення ключових позицій, сформульованих під час розгляду відповідної категорії справ.

Крім того, у статті проведено аналіз нормативної бази, що регулює розірвання договору, досліджено практику розірвання договору оренди землі, а також підходи українських судів до окремих категорій справ, які стосуються розірвання договору оренди землі, здійснено підбиття підсумків на основі проаналізованого матеріалу.

Також, нами досліджено взаємозв'язок між відкриттям ринку землі з 1 липня 2021 року та збільшенням кількості судових спорів щодо розірвання договорів оренди землі.

У статті констатовано, що значна частина розглянутих Верховним Судом земельних спорів - це саме різноманітні варіації на тему «сільськогосподарської» оренди землі.

Abstarct. The article is devoted to the consideration of the basic legislative norms that establish the grounds for termination of the land lease agreement and the procedure for such termination in court. The author identifies the problems of application of individual grounds, as well as analyzes the practical approach to their solution.

The article considers the grounds for termination of the land lease agreement in court and analyzes the legal positions set out in the court decisions of the Civil Court of Cassation, which relate to the termination of the land lease agreement to identify key positions formulated during the relevant category of cases.

In addition, the article analyzes the regulatory framework governing the termination of the contract, explores the practice of terminating the land lease agreement, as well as the approaches of Ukrainian courts to certain

categories of cases involving the termination of the land lease, summarizing the results based on the analyzed material.

We also investigated the relationship between the opening of the land market on July 1, 2021 and the increase in the number of lawsuits against the termination of land lease agreements.

The article states that a significant part of the land disputes considered by the Supreme Court are various variations on the topic of "agricultural" land lease.

Стаття посвящена розгляду базових законодавчих норм, установлюючих основи розірвання договору оренди землі та порядок такого розірвання в судовому порядку. Автором виявлені проблеми застосування окремих підстав, а також проаналізовано практичний підхід до їх вирішення.

Анотація. В статті розглянуто основи розірвання договору оренди землі в судовому порядку та проаналізовано правові позиції, викладені в судових рішеннях Касаційного цивільного суду Верховного суду, стосуючих розірвання договору оренди землі для виявлення ключових позицій, сформульованих при розгляді відповідної категорії справ.

Крім того, в статті проведено аналіз нормативної бази, що регулює розірвання договору, досліджено практику розірвання договору оренди землі, а також підходи українських судів до окремих категорій справ, стосуючих розірвання договору оренди землі, здійснено підведення висновків на основі проаналізованого матеріалу.

Також, нами досліджено взаємозв'язок між відкриттям ринку землі з 1 липня 2021 року та збільшенням кількості судових спорів про розірвання договорів оренди землі.

В статті констатується, що значительна частина розглянутих Верховним Судом земельних спорів - це саме різні варіанти на тему «сільськогосподарської оренди» землі.

Ключові слова: земельна ділянка, договір оренди, підстави розірвання договору в судовому порядку, земельний спір, істотні умови договору, порушення умов договору.

Key words: land plot, lease agreement, grounds for termination of the agreement in court, land dispute, essential terms of the agreement, violation of the terms of the agreement.

Постановка проблеми. Як свідчить судова практика, спори про розірвання договорів оренди землі є найрозповсюдженішими видами земельних спорів. А скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, на нашу думку, призведе до їх збільшення. Оскільки, тривалий земельний мораторій зумовив появу «сірого ринку».

Поряд з цим, до офіційного відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення договорів купівлі-продажу підмораторних ділянок відображаються у договорах емпітевізису або довгострокових договорах оренди (до 50 років). При цьому, в багатьох випадках додатково оформляється довіреність на розпорядження земельною ділянкою або заповіт.

Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення" №552-IX з 01 липня 2021 року вводиться ринок землі в Україні.

Без сумнівів, спори про розірвання договорів оренди землі є найрозповсюдженішими видами земельних спорів, а введення ринку землі з 01 липня 2021 року без сумніву, призведе до їх збільшення.

Так, власник (орендодавець) земельної ділянки спробує її продати, а для цього йому необхідно буде розірвати відповідний договір оренди, а чинний орендар (користувач) земельної ділянки буде цьому протидіяти.

Отже, у зв'язку з відкриттям ринку землі з 01 липня 2021 року кількість судових спорів буде збільшена в рази, а тому дослідження статті набувають особливої актуальності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Серед науковців питання щодо свободи розірвання договору розглядалось такими вченими-цивілістами, як А.В. Луць, Т.В. Боднар, С.М. Бервеном, В.О. Горевим тощо. Серед вчених-представників земельного права оренди відносини досліджувались П.Ф. Кулиничем, А.М. Мірошніченком, В.В. Носіком та іншими.

Формулювання цілей статті. Метою статті є вивчення підстав розірвання договору оренди землі в судовому порядку та аналіз правових позицій Верховного суду, які стосуються розірвання договору оренди землі для виявлення ключових позицій, сформульованих під час розгляду відповідної категорії справ.

Виклад основного матеріалу дослідження. Чинним законодавством України, зокрема Цивільним кодексом України [1], Земельним кодексом України [2] та Законом України «Про оренду землі» [3] визначені підстави для розірвання договорів оренди земельних ділянок в позасудовому та судовому порядку.

Розірвання договору оренди землі в позасудовому порядку, зокрема, здійснюється:

- за згодою сторін шляхом підписання угоди;
- у випадках, передбачених в договорі, в тому числі розірвання в односторонньому порядку;
- у разі істотної зміни обставин [3].

У судовому порядку договори оренди можуть бути розірвані, зокрема, на таких підставах:

- істотного порушення умов договору;
- використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;

- систематична несплата орендної плати;
- невиконання сторонами обов'язків, визначених законодавством;
- невиконання сторонами умов договору;
- випадкове знищення чи пошкодження об'єкта оренди [3].

Вищевказані підстави для розірвання договорів є найбільш розповсюдженими в судовій практиці, тому в даній статті більш детально їх розглянемо з огляду на актуальну практику Верховного суду.

Так, щодо одностороннього розірвання договору оренди землі Касаційний цивільний суд у своїй постанові від 02.09.2019 року у справі № 623/2421/16-ц. Зокрема суд зазначив, що відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом. Зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом [4].

Також суд в даному рішенні визначив, що в законі про оренду землі, який є спеціальним законом і має пріоритет перед іншими законами в застосуванні до спірних правовідносин, передбачено, що договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або договором. Таким чином, законодавець допускає розірвання договору в односторонньому порядку в разі, якщо це передбачено умовами договору [4].

Отже, Верховний Суд вкотре підтвердив позицію, що одностороннє розірвання договору оренди землі можливо лише тоді, коли це передбачено його умовами.

Щодо порушення істотних умов договору Касаційний цивільний суд у своїй постанові від 16.10.2019 року у справі № 662/1489/15-ц зазначив, що згідно з частиною 1 статті 628 ЦК України зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. Договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору (частина перша статті 638 ЦК України). Згідно цього закону, істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки; строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; умови збереження стану об'єкта оренди; умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;

існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін; умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки. Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, зокрема, є підставою для визнання договору недійсним відповідно до закону [5].

В даній справі договір оренди земельної ділянки було визнано недійсним, оскільки в ньому відсутня обов'язкова істотна умова - кадастровий номер.

Також, Касаційний цивільний суд у своїй постанові від 22.01.2020 року у справі № 468/1498/17-ц сформував позицію щодо використання земельної ділянки не за цільовим призначенням. Так, суд послався на пункт «а» ч. 1 ст. 96 ЗК України, яким визначено, що землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу [6].

Так, Закон України «Про охорону земель» каже, що власники і землекористувачі, в тому числі орендарі, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності зобов'язані: дотримуватися вимог земельного та природоохоронного законодавства України; забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням та дотримуватися встановлених обмежень (обтяжень) на земельну ділянку [7].

На землях сільськогосподарського призначення може бути обмежена діяльність щодо: вирощування певних сільськогосподарських культур, застосування окремих технологій їх вирощування або проведення окремих агротехнічних операцій; розорювання сіножатей, пасовищ. За приписами ч. 5 ст. 20, ст. 34 ЗК України земельна ділянка для сінокосіння і випасання худоби може використовуватися лише у межах вказаного виду використання, отже відповідачка була зобов'язана використовувати земельну ділянку виключно як пасовище, тобто в межах виду користування, передбаченого умовами договору [6].

Рішення суду від 22.01.2020 року у справі № 468/1498/17-ц про розірвання договору оренди базується на тому, що орендована земельна ділянка використовувалась не за цільовим призначенням, тобто замість сінокосіння та випасання худоби вирощувався на земельній ділянці ячмінь, чим істотно було порушено умови договору.

Розглядаючи судову практику Верховного суду щодо визнання недійсними договорів оренди землі з підстав відсутності волевиявлення орендодавця на підписання договору, можна зробити висновок, що суди все частіше застосовують доктрину *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки), яка

базується ще на римській максимі - "non concedit venire contra factum proprium" (ніхто не може діяти всупереч своїй попередній поведінці).

Так в правовій ситуації Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 10 квітня 2019 року у справі № 390/34/17, застосував доктрину *venire contra factum proprium* [11].

Доктрина *venire contra factum proprium* базується на принципі добросовісності. Наприклад, у статті I.-1:103 Принципів, визначень і модельних правил європейського приватного права вказується, що поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них [11].

Верховенство права вимагає від держави його втілення у правотворчу та правозастосовну діяльність (пункт 4.1. Рішення Конституційного Суду України від 02 листопада 2004 року № 15-рп/2004) [8].

Європейський суд з прав людини зауважує, що національні суди мають вибирати способи такого тлумачення, які зазвичай можуть включати акти законодавства, відповідну практику, наукові дослідження тощо (*VOLOVIK v. UKRAINE*, № 15123/03, § 45, ЄСПЛ, 06 грудня 2007 року) [9].

Тлумачення статей 16, 203, 215 ЦК України свідчить, що для визнання судом оспорюваного правочину недійсним необхідним є:

по-перше, пред'явлення позову однією із сторін правочину або іншою заінтересованою особою;

по-друге, наявність підстав для оспорення правочину;

по-третє, встановлення чи порушується (не визнається або оспорується) суб'єктивне цивільне право або інтерес особи, яка звернулася до суду [1].

Таке розуміння визнання правочину недійсним, як способу захисту, є усталеним у судовій практиці.

Однією із основоположних засад цивільного законодавства є добросовісність (пункт б статті 3 ЦК України) [1] і дії учасників цивільних правовідносин мають бути добросовісними. Тобто відповідати певному стандарту поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

Відповідно до статті 629 ЦК України договір є обов'язковим для виконання сторонами [1].

Тлумачення статті 629 ЦК України свідчить, що в ній закріплено один із фундаментів на якому базується цивільне право - обов'язковість договору.

Згідно зі статтею 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору [1].

Згідно частини другої статті 207 ЦК України правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний його

стороною (сторонами) [1]. Отже, підпис є обов'язковим реквізитом правочину, вчиненого в письмовій формі. Наявність підпису підтверджує наміри та волю й фіксує волевиявлення учасника (-ів) правочину, забезпечує їх ідентифікацію та цілісність документу, в якому втілюється правочин. Внаслідок цього підписання правочину здійснюється стороною (сторонами) або ж уповноваженими особами.

Тлумачення положень абзацу 1 частини першої статті 218, частини першої статті 219, частини першої статті 220, абзацу 1 частини першої статті 638 ЦК України свідчить, що коли договір не підписувався фізичною особою, яка вказана в ньому як сторона, він може кваліфікуватися як: (а) нікчемний (якщо такий наслідок недотримання письмової форми встановлений законом); (б) неукладений (у тих випадках, коли недійсність за недотримання форми не встановлено, але відповідний договір повинен вчинятися в письмовій формі) [1].

У пункті 8 постанови Пленуму Верховного Суду України "Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними" від 06 листопада 2009 року № 9 вказано, що "не може бути визнаний недійсним правочин, який не вчинено" [10].

Отже, норми щодо недійсності правочину можуть бути застосовані тільки до вчиненого правочину, тобто, коли особа виявляє волю на укладення певного договору, втім така воля має певні вади. Якщо ж відповідна фізична особа, яка вказана як сторона договору його не підписувала, то, звісно, відсутнє її волевиявлення на укладення договору і він є неукладеним. Відповідно такий договір не може кваліфікуватися як недійсним (нікчемний чи оспорюваний).

Провівши аналіз постанови Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 10 квітня 2019 року у справі № 390/34/17 очевидно, що доктрину *venire contra factum proprium* необхідно застосовувати до правовідносин в яких є очевидним, що конструкція недійсності договору не може бути застосована в тому разі, коли наймодавець (орендодавець) отримує орендну плату, визначену в договорі, а наймач (орендар) користується земельною ділянкою. Тобто зобов'язання виконуються обома сторонами. Очевидно, що наймодавці (орендодавці) користуються тим, що з різних причин власноручно не підписували договорів оренди земельних ділянок. Звісно, що в такому випадку оспорювання договорів оренди земельних ділянок наймодавцями (орендодавцями) суперечить їхній попередній поведінці (отримання плати за користування земельною ділянкою) і є недобросовісним.

Вважаємо, що недійсність договору як приватно-правова категорія, покликана не допускати або присікати порушення цивільних прав та інтересів або ж їх відновлювати, але недійсність договору не повинна дестабілізувати

цивільний оборот. Оскільки недійсність договору впливає на права та інтереси інших осіб, то при вирішенні спорів про недійсність договорів має враховуватися добросовісність як загальна засада цивільного законодавства та доктрина *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки).

Поряд з цим, на нашу думку, до спорів про визнання недійсними договорів оренди землі з підстав відсутності волевиявлення орендодавця на підписання договору оренди землі, який більше ніж три роки виконується обома сторонами, тобто орендодавець отримує орендну плату, а орендар обробляє земельну ділянку, необхідно застосовувати позовну давність, відлік якої розпочинається з моменту укладення договору.

Так, відповідно до статей 256 і 257 ЦК України позовна давність це строк, у межах якого особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу. Загальна позовна давність встановлюється тривалістю у три роки [1].

Перебіг позовної давності, згідно вимог частини 1 статті 261 ЦК України, починається від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила [1].

Позовна давність застосовується судом лише за заявою сторони у спорі, зробленою до винесення ним рішення. Сплив позовної давності, про застосування якої заявлено стороною у спорі, є підставою для відмови у позові (ч. 4, 3 ст. 267 ЦК України) [1].

Верховний Суд України у пункті 11 постанови «Про судові рішення у цивільній справі» № 14 від 18 грудня 2009 року роз'яснив, що оскільки правом на звернення до суду за захистом наділена особа в разі порушення, невизнання або оспорювання саме її прав, свобод чи інтересів, а також у разі звернення до суду органів та осіб, яким надано право захищати права, свободи та інтереси інших осіб або державні та суспільні інтереси (частина перша та друга статті 3 ЦПК України), то суд повинен встановити, чи були порушені, невизнані або оспорені права, свободи чи інтереси цих осіб, а якщо були, то вказати, чи є залучений у справі відповідач відповідальним за це [12].

Так, постановою Верховного Суду України у цивільній справі № 6-2469цс-16 від 16 листопада 2016 року, передбачено, що згідно пункту 1 статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод кожен має право на розгляд його справи судом [13].

Європейський суд з прав людини, юрисдикція якого поширюється на всі питання тлумачення і застосування Конвенції (пункт 1 статті 32 Конвенції) наголошує, що позовна давність це законне право правопорушника уникнути переслідування або притягнення до суду після закінчення певного періоду після скоєння правопорушення. Застосування строків позовної давності має кілька важливих цілей, а саме:

забезпечувати юридичну визначеність і остаточність, захищати потенційних відповідачів від прострочених позовів, та запобігати несправедливості, яка може статися в разі, якщо суди будуть змушені вирішувати справи про події, що мали місце у далекому минулому, спираючись на докази, які вже, можливо, втратили достовірність і повноту із плином часу (пункт 51 рішення від 22 жовтня 1996 року за заявами № 22083/93, 22095/93 у справі «Стаблінгс та інші проти Сполученого Королівства») [14].

Порівняльний аналіз термінів «довідався» та «міг довідатися», що містяться в статті 261 ЦК України, дає підстави для висновку про презумпцію можливості та обов'язку особи знати про стан своїх майнових прав, а тому доведення факту, через який особа не знала про порушення свого цивільного права і саме з цієї причини не звернулася за його захистом до суду, недостатньо.

Отже, особа повинна також довести той факт, що вона не могла дізнатися про порушення свого цивільного права, що також впливає із загального правила, встановленого статтею 81 ЦПК України, про обов'язковість доведення стороною тих обставин, на котрі вона посилається як на підставу своїх вимог та заперечень [15].

Ще однією підставою для розірвання договору оренди землі в судовому порядку є систематичне порушення договору оренди. Поряд з цим, сам факт систематичного порушення договору оренди земельної ділянки щодо сплати орендної плати є підставою для розірвання такого договору, незважаючи на те, чи виплачена в подальшому заборгованість. Оскільки згідно зі статті 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться [1].

У статті 21 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди [3].

За положеннями статті 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря своєчасного внесення орендної плати. А частиною 1 статті 32 цього ж закону передбачено, що на вимогу однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених ЗК України та іншими законами України [3].

Водночас у пункті д) частини першої статті 141 ЗК України передбачено таку підставу припинення права користування земельною ділянкою як систематична несплата земельного податку або орендної плати [2].

Отже, згідно Закону України «Про оренду землі» основною метою договору оренди земельної ділянки та одним з визначальних прав орендодавця є своєчасне отримання останнім орендної плати у встановленому розмірі. У разі систематичної несплати орендної плати за користування земельною ділянкою, тобто систематичне порушення договору оренди земельної ділянки може бути підставою для розірвання такого договору.

Відповідно до частини другої статті 651 ЦК України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених законом або договором [1].

Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору. Аналіз зазначених норм дає підстави для висновку, що вказані положення закону, які регулюють спірні відносини, вимагають саме систематичної (два та більше випадків) несплати орендної плати, передбаченої договором, як підстави для розірвання договору оренди земельної ділянки, що також є істотним порушенням умов договору, оскільки позбавляє позивача можливості отримати гарантовані договором кошти за те, що її земельну ділянку використовує інша особа.

Так в Постанові Верховного суду від 14 листопада 2018 року у справі № 484/301/18, суд зазначив, що доводи касаційної скарги про те, що товариством під час розгляду справи сплачено суму заборгованості з орендної плати за 2015-2017 роки, не є підставою для скасування законного та обґрунтованого судового рішення, оскільки судом встановлено факт її систематичної несплати з 2013 року, що відповідно до частини першої статті 32 Закону України «Про оренду землі», пункту «д») частини першої статті 141 ЗК України, статті 651 ЦК України та умов договору є правовою підставою для розірвання цього договору. Крім того, інші доводи касаційної скарги, зокрема про те, що позивачем не виконано умови п. 9 договору оренди землі щодо письмового погодження орендодавцем та орендарем форми розрахунку виплати орендної плати за договором не заслуговують на увагу, оскільки указане не звільняє відповідача від обов'язку виконувати умови договору оренди землі в частині сплати погодженого розміру орендної плати, та є безпідставними [16].

Отже, підсумовуючи варто зазначити, що межі свободи розірвання договору оренди землі обумовлені переліком законодавчих та договірних підстав для розірвання та припинення договору

оренди землі. Однак при цьому варто відзначити несистематизованість нормативного масиву, що регулює досліджуване питання, що, в свою чергу, частково компенсується наявністю усталеного підходу до застосування згаданих норм на практиці.

Висновки. Виходячи з проведеного дослідження, резюмуємо, що Касаційний цивільний суд добре з'ясує усі фактичні обставини справи та може відступати від наявних правових позицій у земельних спорах. Вважаємо, що практика касаційного суду безумовно змінить підходи до застосування чинного законодавства про розірвання договорів оренди землі.

На даний час можна стверджувати, що укладені договори оренди земельних ділянок є типовими і містять тільки істотні умови, які має містити договір, щоб він був чинним. Проте, велике значення під час розгляду судами справи про розірвання відповідного договору оренди землі мають визначення у договорі оренди саме прав та обов'язків сторін, а також підстав припинення договору.

Отже, укладаючи відповідний договір оренди земельної ділянки сторонам договору необхідно чітко та недвозначно визначити та закріплювати всі умови співпраці, включаючи порядок захисту прав сторін та дострокове припинення договору.

Таким чином, сторони діючих договорів оренди земельних ділянок мають проаналізувати їх відповідність діючому законодавству. Поряд з цим, для зменшення ризиків їх розірвання необхідно орієнтуватися на судову практику.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 02 липня 2020 року).
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (дата звернення 02 липня 2020 року).
3. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 року № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>. (дата звернення 02 липня 2020 року).
4. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного суду від 02.09.2019 року у справі № 623/2421/16-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84031636> (дата звернення 3 серпня 2020 року).
5. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного суду від 16.10.2019 року у справі № 662/1489/15-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85032737> (дата звернення 3 серпня 2020 року).
6. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного суду від 22.01.2020 року у справі № 468/1498/17-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87115407> (дата звернення 4 серпня 2020 року).

7. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 року № **962-IV**. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/962-15> (дата звернення 4 серпня 2020 року).
8. Рішення Конституційного Суду України від 02 листопада 2004 року № 15-рп/2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v015p710-04#Text> (дата звернення 4 серпня 2020 року).
9. Рішення ЄСПЛ у справі "Воловік проти України" від 06.12.2007 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_336#Text (дата звернення 5 серпня 2020 року).
10. Постанова Пленуму Верховного Суду України "Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними" від 06 листопада 2009 року № 9. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09#Text> (дата звернення 5 серпня 2020 року).
11. Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 10 квітня 2019 року у справі № 390/34/17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81263995> (дата звернення 5 серпня 2020 року).
12. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про судові рішення у цивільній справі» № 14 від 18 грудня 2009 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0014700-09#Text> (дата звернення 6 серпня 2020 року).
13. Постанова Верховного Суду України у цивільній справі № 6-2469цс-16 від 16 листопада 2016 року. URL: [http://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/FC9F1784A632262DC22580740050291F](http://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/FC9F1784A632262DC22580740050291F) (дата звернення 6 серпня 2020 року).
14. Рішення ЄСПЛ у справі «Стаббінгс та інші проти Сполученого Королівства» від 22 жовтня 1996 року. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/rus#%7B%22itemid%22:%5B%22001-117765%22%5D%7D> (дата звернення 6 серпня 2020 року).
15. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 року № **1618-IV**. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/1618-15> (дата звернення 06 серпня 2020 року).
16. Постанова Верховного суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 14 листопада 2018 року у справі № 484/301/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77870570> (дата звернення 06 серпня 2020 року).

References

1. Tsyvil'nyy kodeks Ukrainy [The Civil Code of Ukraine] Law of Ukraine (2003, January 16) № 435-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> [in Ukrainian].
2. Zemel'nyy kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine] Law of Ukraine (2001, October 16) № 2768-III. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> [in Ukrainian].
3. Pro orendu zemli [About land lease] Law of Ukraine (1998, October 6) № 161-XIV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> [in Ukrainian].
4. Postanova Kasatsiyoho tsyvil'noho sudu Verkhovnoho sudu vid 02.09.2019 roku u spravi № 623/2421/16-ts. [Resolution of the Civil Court of Cassation of the Supreme Court of 02.09.2019 in the case № 623/2421/16-ts] Retrieved from: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84031636> [in Ukrainian].
5. Postanova Kasatsiyoho tsyvil'noho sudu Verkhovnoho sudu vid 16.10.2019 roku u spravi № 662/1489/15-ts. [Resolution of the Civil Court of Cassation of the Supreme Court of 16.10.2019 in the case № 662/1489/15-ts]. Retrieved from: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85032737> [in Ukrainian].
6. Postanova Kasatsiyoho tsyvil'noho sudu Verkhovnoho sudu vid 22.01.2020 roku u spravi № 468/1498/17-ts. [Resolution of the Civil Court of Cassation of the Supreme Court of 22.01.2020 in case № 468/1498/17-ts]. Retrieved from: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87115407> [in Ukrainian].
7. Pro okhoronu zemel' [On land protection] Law of Ukraine (2003, June 19) № **962-IV**. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/962-15> [in Ukrainian].
8. Rishennya Konstytutsiyoho Sudu Ukrainy vid 02 lystopada 2004 roku № 15-rp/2004. [Judgment of the Constitutional Court of Ukraine of November 2, 2004 № 15-rp / 2004]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v015p710-04#Text> [in Ukrainian].
9. Rishennya YESPL u spravi "Volovik proty Ukrainy" vid 06.12.2007 roku. [Judgment of the European Court of Human Rights in the case of Volovik v. Ukraine of 6 December 2007]. Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_336#Text [in Ukrainian].
10. Postanova Plenumu Verkhovnoho Sudu Ukrainy "Pro sudovu praktyku roz'hlyadu tsyvil'nykh sprav pro vyznannya pravochyniv nediysonymy" vid 06 lystopada 2009 roku № 9. [Resolution of the Plenum of the Supreme Court of Ukraine "On Judicial Practice of Civil Cases on Invalidation of Transactions" of November 6, 2009 № 9]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09#Text> [in Ukrainian].
11. Postanova Verkhovnoho Sudu u skladi Ob'yednanoyi palaty Kasatsiyoho tsyvil'noho sudu vid 10 kvitnya 2019 roku u spravi № 390/34/17. [The decision of the Supreme Court in the Joint Chamber of the Civil Court of Cassation of April 10, 2019 in the case № 390/34/17]. Retrieved from: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81263995> [in Ukrainian].
12. Postanova Plenumu Verkhovnoho Sudu Ukrainy «Pro sudove rishennya u tsyvil'niy spravi» № 14 vid 18 hrudnya 2009 roku. [Resolution of the Plenum of the Supreme Court of Ukraine "On Judgment in a Civil Case" № 14 of December 18,

2009]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0014700-09#Text> [in Ukrainian].

13. Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrayiny u tsyvil'nyy spravi № 6-2469tss-16 vid 16 lystopada 2016 roku. [Resolution of the Supreme Court of Ukraine in a civil case № 6-2469tss-16 of November 16, 2016]. Retrieved from: [http://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/FC9F1784A632262DC22580740050291F](http://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/FC9F1784A632262DC22580740050291F) [in Ukrainian].

14. Rishennya YESPL u spravi «Stabbinhs ta inshi proty Spoluchenoho Korolivstva» vid 22 zhovtnya 1996 roku. [Judgment of the ECtHR in the case of Stubbings and Others v. The United Kingdom of 22 October 1996]. Retrieved from: <https://hudoc.echr.coe.int/rus#%7B%22itemid%22%3A%2201-117765%22%7D> [in Ukrainian].

15. Tsyvil'nyy protsesual'nyy kodeks Ukrayiny [Civil Procedure Code of Ukraine] (2004 March 18) № 1618-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> [in Ukrainian].

16. Postanova Verkhovnoho sudu u skladi kolehiyi suddiv Pershoiy sudovoyi palaty Kasatsiynoho tsyvil'noho sudu vid 14 lystopada 2018 roku u spravi № 484/301/18. [Resolution of the Supreme Court of the panel of judges of the First Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation of November 14, 2018 in case № 484/301/18]. Retrieved from: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77870570> [in Ukrainian].

Відомості про автора

ТОМЛЯК Таїса Сергіївна – асистент кафедри права, Вінницький національний аграрний університет (21008, м. Вінниця, вул. Сонячна, 3).

ТОМЛЯК Таїса - Assistant of the Department of Law, Vinnytsia National Agrarian University (21008, Vinnytsia, 3 Soniachna Str).

ТОМЛЯК Таїса Сергеевна – асистент кафедри права, Вінницький національний аграрний університет (21008, г. Вінниця, ул. Солнечная, 3).