

РОЗДІЛ 3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА. ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

Кисилиця Н.Д.

ORCID: 0009-0007-9228-7123

КЛАСИФІКАЦІЯ ПІДСТАВ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

УДК 349.41

Постановка проблеми. Оренда землі неодноразово була об'єктом наукових досліджень. Проте важлива її складова - припинення права оренди землі, дуже часто обходила без додаткового наукового аналізу. Зважаючи на важливість землі як територіального базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва, а також необхідність забезпечення захисту землі для збереження її корисних властивостей, важливо дослідити якомога детальніше усі складові оренди землі, зокрема, припинення права оренди землі. Дослідження припинення права оренди землі у межах статті зосереджене на здійсненні класифікації підстав припинення права оренди землі.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Тема припинення права оренди землі є дотичною до наукових досліджень таких вчених: В. І. Андрейцева, А. П. Гетьмана, В. М. Єрмоленка, І. І. Каракаша, П. Ф. Кулиничка, В. В. Носіка, А. М. Мірошниченка, В. Д. Сидор, М. В. Шульги, О. В. Єлісеєвої, Т. Є Харитонові та інших. Разом з тим, самостійних науково-теоретичних досліджень класифікації підстав припинення права оренди землі поки немає.

З урахуванням важливості обраної теми та рівня дослідження **метою** статті є здійснення класифікації підстав припинення права оренди землі.

Виклад основного матеріалу. На думку Т. Є. Харитонові, «припинення прав на чужі земельні ділянки є сукупністю перед-

бачених законом юридичних фактів (складним юридичним фактом), що є необхідними та достатніми для припинення зазначених прав. Всі підстави припинення прав на чужі земельні ділянки можна поділити на два великі види: добровільні та примусові» [13, с. 218]. Варто звернути увагу, що аналогічну класифікацію підстав припинення прав на землю провели А. П. Гетьман та М. В. Шульга, зокрема, вчені виділили такі групи підстав припинення права власності як: «а) добровільне припинення права власності на земельну ділянку, тобто, без примусового вилучення земель; б) вилучення земель поза згодою їх власника за умови наявності його вини; в) вилучення земель поза згодою їх власника за умови відсутності його вини» [2, с. 368-369]. Відповідно до зазначеного, одним із критеріїв класифікації підстав припинення права оренди землі може бути спосіб волевиявлення суб'єктів орендних правовідносин. За таким критерієм можна виділити: добровільне припинення права оренди землі, примусове припинення права оренди землі.

Крім того, вважаємо за доцільне звернути увагу на поділ підстав примусового припинення прав на землю, запропонований науковцями [2, с. 368-369]. Примусове припинення права оренди землі за наявності вини можна розуміти як вчинення однією з сторін договору дій, які порушують умови договору, що є підставою припинення договору оренди землі шляхом його розірвання. Водночас до підстав припинення права оренди землі без вини однієї із сторін договору можна віднести такі підстави як викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом. В цьому випадку жодна зі сторін договору не порушила умови договору, а таке припинення відбувається у зв'язку з суспільною необхідністю.

І. І. Каракаш зазначав, що «підстави припинення права власності на земельну ділянку можуть бути згрупованими і за іншими критеріями, наприклад, за способами припинення права державної, комунальної та приватної власності на землю, за умовами та порядком їх здійснення, за вимогами по припиненню права власності на земельну ділянку фізичної та юридичної особи, за озна-

ками припинення індивідуальної та спільної власності на землю та іншими ознаками» [3, с. 169].

Як зазначає П. Ф. Кулинич, «цілком очевидно, що в складі земельних відносин виділяються відносини з приводу землі як нерухомості, які є цивільними за своєю природою, методом правового регулювання, та земельними за своїм об'єктом. Ці відносини можна визначити як земельно-цивільні, тобто такі, які мають регулюватися нормами цивільного права та тими нормами земельного права, які визначають підстави і порядок набуття земельних ділянок у власність і користування, здійснення правомочностей щодо розпорядження ними як об'єктом нерухомого майна (відчуження, застава, оренда тощо) [9, с. 124-125]. Використовуючи наведену позицію, можна провести класифікацію підстав припинення права оренди землі з урахуванням галузевої належності відповідних правових норм на такі види: цивільно-правові, земельно-правові та еколого-правові підстави. У такому випадку до цивільно-правових підстав можна віднести: закінчення строку договору оренди землі, ліквідацію юридичної особи-орендаря; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору, тобто ті підстави, які впливають з цивільно-правових відносин. До земельно-правових підстав можна віднести: викуп земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата орендної плати чи земельного податку; вчинення з боку орендодавця дій, які перешкоджають орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою, та інші, які передбачені умовами договору оренди землі чи земельним законодавством, та стосуються земельно-правових відносин. До еколого-правових підстав припинення права оренди землі можна віднести такі підстави: недотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, недотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються, та інші підстави, які пов'язані з недотриманням екологічних вимог

під час використання земельної ділянки. З урахуванням наведеного підстави припинення права оренди землі можна класифікувати за способом волевиявлення суб'єктів орендних правовідносин (добровільні та примусові за наявності чи відсутності вини однієї з сторін договору) та за галузевою належністю правових норм (цивільно-правові, земельно-правові, еколого-правові).

Класифікація підстав припинення права оренди землі є неможливою без аналізу відповідних юридичних фактів. Нами встановлено, що підставою припинення орендних відносин є юридичний склад, тобто сукупність юридичних фактів, які послідовно накопичуються та в сукупності слугують підставою для припинення відносин оренди землі [4, с. 147]. Вважаємо також за необхідне детальніше проаналізувати класифікацію юридичних фактів у контексті припинення права оренди землі. Як зазначає А. В. Коструба, «в усякому фактичному складі є головний факт, який визначає правові наслідки» [7, с. 203]. Зважаючи на те, що укладення договору оренди землі є обов'язковим юридичним фактом набуття права оренди землі, то для припинення права оренди землі припинення договору є обов'язковим юридичним фактом. Таким чином, припинення договору оренди землі, є обов'язковим юридичним фактом у юридичному (фактичному) складі припинення права оренди землі.

Якщо розглядати юридичний (фактичний) склад як підставу виникнення, зміни чи припинення правовідносин, то правовий наслідок настає лише при наявності всіх елементів складу в сукупності. Аналіз підстав припинення права оренди землі дозволяє дійти висновків, що передбачені законодавством підстави припинення договору оренди землі є окремими юридичними фактами, які призводять до припинення договору.

На сьогодні існує багато підходів до класифікації юридичних складів. За юридичними наслідками юридичні склади (як і юридичні факти) поділяють на правовстановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі. Юридичний (фактичний) склад припинення права оренди землі вважатиметься правоприпиняючим. О. Ф. Скакун зазначає, що за змістом юридичні склади поділяються на прості та складні [12, с. 372]. Прості юридичні склади «включа-

ють факти, що належать до тієї ж самої галузі законодавства», в той час як складні – «включають факти, що належать до різних галузей законодавства» [12, с. 372]. Водночас деякі інші науковці називають такі юридичні склади однорідними та комплексними [14, с. 11]. К. О. Дремлюга у дисертаційному дослідженні поділяє підстави набуття права власності на землю громадянами України за змістом на однорідні (тобто такі, що включають юридичні факти, визначені нормами земельного права) та комплексні (включають юридичні факти, визначені нормами земельного та цивільного права) [1, с. 114]. Така класифікація подібна до проведеного нами розмежування підстав припинення права оренди землі за галузевою належністю відповідних правових норм.

А. В. Коструба класифікує юридичні склади «за критерієм складності структури: юридичний склад із незалежним формуванням його елементів, юридичний склад із послідовним накопиченням елементів і юридичний склад із диференційованим структурним принципом його побудови» [8]. У юридичних складах із незалежним формуванням елементів наслідки настають при наявності всіх елементів, порядок накопичення таких елементів не має значення, головне аби в певний момент вони всі існували. На відміну від першого виду, юридичний склад із послідовним накопиченням елементів, характеризується жорстким порядком накопичення таких елементів. Для настання наслідків у змішаних юридичних складах допускається як вільне накопичення елементів, так і послідовне, їх черговість залежить від конкретних правовідносин. Аналіз підстав припинення права оренди землі дозволяє стверджувати, що припинення права оренди землі зумовлюється юридичним (фактичним) складом із послідовним накопиченням елементів. Зокрема, першочергово виникає юридичний факт, що визначений у Законі «Про оренду землі» або у договорі оренди землі як підстава припинення договору оренди землі. Наступним юридичним фактом у юридичному складі є припинення договору оренди землі, у тому числі його розірвання. Останнім юридичним фактом у юридичному складі припинення права оренди землі є внесення відповідних відомостей у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Усі

ці юридичні факти в сукупності зумовлюють припинення права оренди землі.

За ступенем визначеності юридичні склади поділяють на визначені, де всі елементи чітко передбачені у гіпотезі норми права, та відносно визначені (бланкетні), зміст яких у нормах не розкрито, але наводяться окремі ознаки тих чи інших юридичних фактів, встановлення судом яких дозволяє нормі права пов'язати настання юридичних наслідків [10, с. 75]. Відповідно до ст. 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється з підстав, що передбачені у зазначеній статті, а також в інших випадках, передбачених законом. Наприклад, відповідно до ст. 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди. Відповідно до ст. 32 Закону на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону. У Законі не передбачено, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є підставою припинення договору. Для припинення договору необхідно, щоб орендодавець звернувся до суду з позовом про розірвання договору оренди землі та довів факт нецільового використання, а суд на підставі доказів та норми закону може прийняти рішення про розірвання договору оренди землі. Тому можна вважати, що підстави припинення права оренди землі мають бланкетний характер.

За критерієм завершеності виділяють такі юридичні склади: «завершені (такий юридичний склад, в якому закінчено накопичення його елементів відповідно до встановленої правової моделі) і незавершені (юридичний склад, в якому не сформовані один або декілька його елементів, в результаті чого настання очікуваного наслідку неможливо)» [11, с. 208]. Із наведеного можна зробити висновок, що юридичні склади, які є підставами припинення права оренди землі, є завершеними, оскільки кінцевим результатом накопичення юридичних фактів у юридичному складі є припинення права оренди землі.

Звертаємо також увагу на класифікацію правоприпиняючих юридичних фактів, запропоновану А. В. Кострубою. Зокрема, на

думку вченого, першим критерієм класифікації правоприпиняючих юридичних фактів є наслідки, до яких вони призводять. За цим критерієм вони поділяються на «ті, що спричиняють припинення суб'єктивних цивільних прав, юридичних обов'язків, окремих правомочностей або цивільних правовідносин в цілому, а також ті, що спричиняють змішані наслідки» [6, с. 228]. Вчений також зазначає, що «правовідносини припиняються одночасно з припиненням права, яке визначає зміст правовідносин (основне), або з припиненням останнього права, яке є змістом правовідносин» [5, с. 149]. Таким чином, правовідносини оренди землі припиняються одночасно із припиненням суб'єктивного права оренди, що є складовою змісту цих правовідносин.

Другим критерієм класифікації, на думку А. В. Коструби, є «характер причинно-наслідкового зв'язку між правоприпиняючим юридичним фактом і його наслідком, в такому аспекті виділяється необхідний і випадковий причинно-наслідковий зв'язок» [6, с. 229]. У контексті припинення права оренди землі можна стверджувати про наявність як необхідного, так і випадкового (опосередкованого) причинно-наслідкового зв'язку. Наприклад, необхідний причинно-наслідковий зв'язок чітко простежується у разі припинення права оренди землі в результаті закінчення строку дії договору. В такому випадку вплив строку дії договору оренди вважатиметься підставою припинення цього договору. Водночас використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, що може зумовити припинення права оренди землі тільки після ухвалення рішення судом про розірвання договору оренди землі, характеризуватиметься наявністю опосередкованого причинно-наслідкового зв'язку. Тому, можна стверджувати, що юридичні (фактичні) склади припинення права оренди землі можуть зумовлювати як необхідний так і опосередкований причинно-наслідковий зв'язок.

Залежно від функціонального призначення правоприпиняючі юридичні факти поділяються на регулятивні і компенсаційні [6, с. 231]. Припинення права оренди землі, зважаючи на договірний характер правовідносин, відбувається на підставі регулятивних юридичних фактів (юридичних складів). Зокрема, договір оренди

землі може припинитися на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у разі поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря чи розірвання договору за згодою сторін. Таким чином, договір оренди землі може припинитися з підстав, які не мають ознак спору чи порушень договірних умов. Окремі юридичні склади як підстави припинення договору оренди землі можуть мати компенсаційний характер. Зокрема, до таких підстав можна віднести: викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом, дострокове розірвання договору оренди землі за рішенням суду в разі невиконання сторонами своїх обов'язків або знищення чи пошкодження об'єкта оренди, що істотно перешкоджає використанню земельної ділянки. Таким чином, підстави припинення права оренди землі залежно від функціонального призначення є регулятивними та компенсаційними.

Залежно від поведінки уповноваженої особи правоприпиняючі факти поділяють на активні і пасивні [6, с. 245]. Активні правоприпиняючі юридичні факти обумовлюються тим, що для настання наслідку у вигляді припинення суб'єктивних цивільних прав, юридичних обов'язків чи правовідносин необхідна активна дія особи. Пасивні правоприпиняючі юридичні факти тягнуть наслідки у вигляді припинення правових явищ лише з бездіяльності людини або поза її волею [6, с. 245]. Припинення суб'єктивного права оренди землі може відбуватися як на підставі активної поведінки сторін договору, так і пасивної. До першого виду можна віднести використання земельної ділянки орендарем не за цільовим призначенням, до другого – смерть фізичної особи - орендаря, викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.

На основі викладеного можна стверджувати, що юридичні (фактичні) склади припинення права оренди землі характеризуються послідовним накопиченням елементів, мають бланкетний характер та є завершеними. Відповідно до проведеного дослідження можна також здійснити таку класифікацію підстав припинення права оренди землі:

- залежно від волевиявлення суб'єктів орендних правовідносин:
 - добровільні;
 - примусові;
 - з урахуванням галузевої належності відповідних правових норм:
 - цивільно-правові;
 - земельно-правові;
 - еколого-правові;
 - за характером причинно-наслідкового зв'язку:
 - підстави, що характеризуються наявністю необхідного причинно-наслідкового зв'язку;
 - підстави, що характеризуються наявністю випадкового причинно-наслідкового зв'язку;
 - залежно від функціонального призначення:
 - регулятивні;
 - компенсаційні;
 - залежно від поведінки уповноваженої особи:
 - активні;
 - пасивні.

1. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національний ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2010. 210 с.
2. Земельний кодекс України: коментар / за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульга. Харків: Одиссей, 2002. 600 с.
3. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Науч.-практ. пособие. Одес. нац. юрид. акад. Киев: Истина, 2004. 215 с.
4. Кисилиця Н. Д. Поняття підстав припинення права оренди землі. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: збірник наукових статей. м. Івано-Франківськ, 2020. Вип. 52. С. 140-151
5. Коструба А. В. Наслідки правоприпиняючих юридичних фактів у цивільному праві України. Часопис Київського університету права. 2011. №3. С.147-152
6. Коструба А. В. Системний підхід до класифікації правоприпиняючих юридичних фактів в механізмі правоприпинення. Актуальні пробле-

- ми приватного права. Збірник наукових праць до 85-річчя з дня народження і 55-річчя науково-педагогічної та громадської діяльності Володимира Васильовича Луця. Тернопіль. 2018 р. 227-248 с.*
7. Коструба А. В. *Юридичні факти в механізмі правоприпинення цивільних правовідносин: монографія. Київ: Ін Юре, 2014. 376 с.*
 8. Коструба А. В. *Юридичний факт, юридичний склад. Zenodo. 2020. URL: <https://doi.org/10.5281/zenodo.3854944>*
 9. Кулинич П. Ф. *Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.*
 10. Красавчиков О. А. *Юридические факты в советском гражданском праве. москва: госюриздат, 1958. 183 с.*
 11. Пленюк М., Коструба А. *Юридичні факти в доктрині приватного права України: монографія. Київ: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НА-ПрН України, 2018. 288 с.*
 12. Скакун О. Ф. *Теорія держави і права: підручник. Харків: Консум, 2001. 656 с.*
 13. Харитоновна Т. Є. *Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Одеса: Юридична література, 2016. 424 с.*
 14. Чувакова Г. М. *Дефектність фактичних складів: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.01. Одеса, 2004. 19 с.*

Кисилиця Н. Д. Класифікація підстав припинення права оренди землі

Стаття присвячена здійсненню класифікації підстав припинення права оренди землі. Встановлено, що існує чимало підходів до класифікації підстав припинення права на землю. З'ясовано, що переважаючими критерієм класифікації підстав припинення прав на землю є вольова спрямованість суб'єктів правовідносин та їх поділ на добровільні та примусові. Також наведено класифікацію підстав припинення права оренди землі з урахуванням галузевої належності відповідних правових норм та виділено земельно-правові, цивільно-правові та еколого-правові підстави припинення права оренди землі. Встановлено, що у юридичному (фактичному) складі припинення права оренди землі наявний юридичний факт, який є обов'язковим незалежно від підстави припинення права. Проведено аналіз юридичних (фактичних) складів припинення права оренди землі, з'ясовано їх особливості у контексті припинення права оренди землі. Зокрема встановлено, що юридичні (фактичні) склади припинення права оренди землі характеризуються послідовним накопиченням елементів, мають бланкетний характер та є завершеними. Здійснено класифікацію правоприпиняючих юридичних фактів за різними критеріями, як-от, за характером причинно-наслідкового зв'язку, залежно від функціонального призначення, залежно від

поведінки уповноваженої особи. Вдосконалено знання про припинення права оренди землі, зокрема, запропоновано класифікацію підстав припинення права оренди землі, відповідно до чинного законодавства та аналізу наукових праць.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, право оренди землі, припинення прав на землю, юридичний факт, юридичний (фактичний) склад.

Kysylytsia N. D. Classification of grounds for termination of the right to lease land

Abstract. The article is devoted to the classification of grounds for terminating the right to lease land. It has been established that there are many approaches to the classification of grounds for terminating the right to land. It was found that the predominant criteria for the classification of grounds for terminating land rights are the volitional orientation of the subjects of legal relations and their division into voluntary and forced ones. The classification of the grounds for terminating the right to lease land is also given, taking into account the sectoral affiliation of the relevant legal norms, and the land-legal: civil-legal, and environmental-legal grounds for terminating the right to lease land. It was established that the legal (actual) structure of the termination of the right to lease land contains a legal fact that is mandatory regardless of the reason for the termination of the right. The analysis of the legal (actual) structure of the termination of the land lease right was carried out, and their features in the context of the termination of the land lease right were clarified. In particular, it was established that the legal (actual) structure of the termination of the right to lease land are characterized by a sequential accumulation of elements, have a blanket character and are complete. The classification of terminating legal facts was carried out according to various criteria, such as the nature of the cause-and-effect relationship, depending on the functional purpose, depending on the behavior of the authorized person. The knowledge about the termination of the land lease right has been improved, in particular, the classification of grounds for the termination of the land lease right has been proposed, in accordance with the current legislation and the analysis of scientific works.

Keywords: land, land plot, right to lease land, termination of rights to land, legal fact, legal (actual) structure.