

**ОКРЕМІ ПРАВОВІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ  
ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО ДАЧНОГО БУДІВНИЦТВА**

Статтю присвячено дослідженню сучасних проблем правового регулювання земельних суспільних відносин у сфері здійснення індивідуального дачного будівництва, зокрема проблем набуття прав на суміжні земельні ділянки. Наголошується на дотриманні засад стабільності та прогнозованості відносин у цій сфері, що є складниками принципу «правової визначеності». З'ясовано процедуру пролонгації договору оренди землі для індивідуального дачного будівництва.

**Ключові слова:** індивідуальне дачне будівництво, земельні правовідносини, оренда землі, договір оренди землі, земельне право.

Статья посвящена исследованию современных проблем правового регулирования земельных общественных отношений в сфере осуществления индивидуального дачного строительства, в частности проблем приобретения прав на смежные земельные участки. Акцентируется внимание на соблюдении принципов стабильности и прогнозируемости отношений в этой сфере, которые выступают составляющими принципа правовой определенности. Выяснена процедура пролонгации договора аренды земли для индивидуального дачного строительства.

**Ключевые слова:** индивидуальное дачное строительство, земельные правоотношения, аренда земли, договор аренды земли, земельное право.

The article is devoted to the study of modern problems of the legal regulation of land public relations in the sphere of individual dacha construction, in particular, the problems of acquiring rights to adjacent land plots. Attention is paid to the observance of the principles of stability and predictability of relations in this sphere, which are constituents of the principle of legal certainty. The procedure for prolongation of the land lease agreement for individual summer construction is clarified.

**Key words:** individual country construction, land legal relations, land lease, land lease contract, land law.

**Вступ.** Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам для індивідуального дачного будівництва в межах не більше ніж 0,10 гектара на одну особу не завжди можуть задовольнити потребу в такому виді використання землі. У зв'язку з цим, зважаючи на можливість одноразової приватизації ділянок, імовірним є бажання зацікавленої особи набути права на інші, зазвичай суміжні, земельні ділянки.

Розвиток земельних правовідносин та обмеженість площі земель із рекреаційним властивостями стимулює громадян до обрання найбільш привабливого способу використання земельної ділянки, і в цьому світлі найвідомішим і зрозумілим для пересічного громадянина є правовий титул оренди землі.

**Постановка завдання.** Мета статті – здійснення правового аналізу правовідносин у сфері використання землі для здійснення індивідуального дачного будівництва з урахуванням норм міжнародного права, встановлення прогалін у чинному національному законодавстві та формулювання власних висновків із цієї проблеми.

**Результати дослідження.** Чинне земельне законодавство не містить жодних винятків і додаткових вимог стосовно правових підстав набуття права оренди на земельні ділянки, які за цільовим призначенням зараховані до земель для індивідуального дачного будівництва. Відтак

використання ділянки на праві оренди не суперечить цілям такого землекористування й не робить його надмірно обтяжливим для всіх зацікавлених сторін.

У свою чергу, використання землі для потреб дачного будівництва, навіть якщо на самій ділянці не планується будь-якої забудови, зазвичай має характер довготривалого. Указане зумовлює потребу в дотриманні засад стабільності та прогнозованості відносин у цій частині, що є складниками прогресивного й актуального принципу «правової визначеності», який активно використовується в правозастосовній практиці Європейського суду з прав людини та вітчизняних судів касаційної інстанції.

Звісно, диспозитивність в узгодженні сторонами договору оренди землі строку його дії викликана самою сутністю угоди про тимчасове користування земельною ділянкою. Проте законодавцем гарантовано можливість пролонгації договору в силу вимог самого закону за умови добросовісного й у повному обсязі дотримання умов договору.

У практичному сенсі застосування до правовідносин пролонгації орендних правовідносин механізму, передбаченого статтею 33 Закону України «Про оренду землі» [1], сьогодні є надзвичайно актуальним та ефективним.

Норма статті 33 Закону України «Про оренду землі» визначає порядок дій сторін, що спрямовані на поновлення договору оренди землі. Так, орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі в строк, установлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. У разі смерті орендодавця до спливу строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди. У разі поновлення договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати й інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється. Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору й за відсутності заперечень приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди й за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення в поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється з: а) власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності); б) уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).

Значною мірою зручність такого механізму (в частині земель державної або комунальної власності) викликана можливістю уникнути обов'язку купівлі права на земельну ділянку на земельних торгах у разі поновлення договору оренди землі, що передбачено частиною 2 статті 134 Земельного кодексу України [2].

Водночас судовою практикою визначено, що стаття 33 Закону України «Про оренду землі» об'єднує два випадки пролонгації договору оренди. Зокрема, в частині 1 статті 33 цього Закону передбачено, що після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, котрий належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Реалізація зазначеного переважного права на поновлення договору оренди можлива лише за умови дотримання встановлених цією нормою певної процедури і строків (частини 2–5 цієї статті).

Так, для застосування частини 1 статті 33 Закону України «Про оренду землі» та визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди необхідно встановити такі юридичні факти: 1) орендар належно виконує свої обов'язки за договором; 2) орендар до спливу

строку договору повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк; 3) до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди; 4) орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень і про своє рішення.

Частиною 6 статті 33 Закону України «Про оренду землі» передбачена інша підстава поновлення договору оренди, а саме: якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди й за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення в поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Отже, для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною 6 статті 33 Закону України «Про оренду землі», необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар продовжує користування виділеною земельною ділянкою; орендар належно виконує свої обов'язки за договором; відсутнє письмове повідомлення орендодавця про відмову в поновленні договору оренди; сторони укладають додаткову угоду про поновлення договорів оренди.

При цьому, якщо для застосування частини 1 статті 33 Закону України «Про оренду землі» необхідною умовою є волевиявлення сторін, механізм пролонгації, визначений частиною 6 вказаної статті, є самостійним і його застосування можливе за ініціативи самого лише орендаря.

Варто враховувати певні критерії, які вказують на можливість поновлення договору на підставі частини 6 статті 33 Закону України «Про оренду землі». Зокрема, для дотримання такої процедури необхідним є додержання вимог укладеного договору оренди землі. При цьому навіть листування сторін стосовно реалізації права на поновлення договору, здійснювана вже після закінчення строку дії договору, за своїм змістом може свідчити про формальність підстав відмови в поновленні договору.

Практично будь-яка відмова в підписанні додаткової угоди спростовується імперативністю в застосуванні норми частини 6 статті 33 Закону України «Про оренду землі», що визначає механізм автоматичної пролонгації договору оренди, і не зводить дії сторін угоди (якщо на те не виявлено волі та не застосовано механізм, визначений частинами 1–5 статті 33 Закону України «Про оренду землі») до перегляду її істотних умов, оскільки останні уже досягнуто на момент підписання договору оренди. Указане звужує повноваження власника під час вирішення питання про поновлення договору виключно до можливого підписання додаткової угоди, до можливої пропозиції змінити істотні умови договору або ж до відмови в підписанні, мотивованої неналежним виконанням орендарем умов договору.

Згідно зі статтею 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» [3], суди застосовують під час розгляду справ Конвенцію та практику Суду як джерело права. Перша та найважливіша вимога статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод полягає в тому, що будь-яке втручання публічних органів у мирне володіння майном має бути законним, а держави мають право здійснювати контроль за використанням майна шляхом уведення «законів».

У рішенні Європейського суду з прав людини від 24.06.2003 у справі «Стретч проти Об'єднаного Королівства Великобританії та Північної Ірландії» [4] встановлено, що особа (орендар) мала принаймні законне сподівання на реалізацію передбаченого договором права на продовження договору оренди й у цілях статті 1 Першого протоколу таке сподівання можна вважати додатковою частиною майнових прав, наданих їй муніципалітетом за орендним договором, і зазначено, що наявність порушень з боку органу публічної влади під час укладення договору щодо майна не може бути підставою для позбавлення цього майна іншою особою, яка жодних порушень не вчинила.

У рішенні Європейського суду з прав людини у справі «Девелопмент ЛТД» та інші проти Ірландії» [5] постановлено, що статтю 1 Першого протоколу Конвенції можна застосувати до захисту «правомірних очікувань» щодо певного стану речей (у майбутньому), оскільки їх можна вважати складовою частиною власності. «Правомірні очікування» виникають в особи, якщо нею дотримано всі вимоги законодавства для отримання відповідного рішення уповноваженого органу, а тому вона мала всі підстави вважати, що таке рішення є дійсним, і розраховувати на певний стан речей.

**Висновки.** З наведеного можемо резюмувати, що, по-перше, особа, якій відповідним рішенням надано право користування земельною ділянкою, набуває право власності на майно у вигляді правомірних очікувань щодо набуття в майбутньому права володіння майном (право оренди) ще до укладення відповідного договору оренди на виконання цього рішення. По-друге, після укладення відповідного договору оренди в особи виникає право мирно володіти майном, яким є майнові

права (право оренди) протягом певного строку. При цьому право власності на майно у вигляді як правомірних очікувань, так і майнового права (права оренди) є об'єктом правового захисту згідно зі статтею 1 Першого протоколу до Конвенції та національним законодавством України.

Отже, навіть відмова в підписанні додаткової угоди, зумовлена виключно формальними підставами, не означає невідворотності припинення оренди, оскільки цілком доцільним та обґрунтованим буде захист порушеного права в судовому порядку.

**Список використаних джерел:**

1. Про оренду землі: Закон України від 04.06.2017 № 161-XIV. Відомості Верховної ради України. 1998. № 46. Ст. 280.

2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.

3. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини Закон України від 23.02.2006 № 3477-IV. Відомості Верховної ради України. 2006. № 30. Ст. 260.

4. Рішення Європейського суду з прав людини від 24.06.2003 у справі «Стретч проти Об'єднаного Королівства Великобританії та Північної Ірландії». URL: <http://freecases.eu/Doc/CourtAct/4546055> (дата звернення: 01.04.2018).

5. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Девелопмент ЛТД» та інші проти Ірландії». URL: <http://www.legal-tools.org/doc/28b976/pdf/> (дата звернення: 01.04.2018).