

аргументацією підстав для визнання договору оренди недійсним. Як правило, найпоширенішими випадками визнання договору недійсним є те, що у договорах оренди земельних ділянок відсутні істотні умови, що передбачені ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі». Наприклад, у договорах оренди земельних ділянок відсутні істотні умови, зокрема: порядок внесення орендної плати, умови збереження стану об'єкта, умови передачі земельної ділянки в заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

Частиною першою ст. 15 Закону України "Про оренду землі" визначені істотні умови договору оренди, відсутність хоча б однієї з цих істотних умов є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним у розумінні частини другої ст. 15 Закону України "Про оренду землі".

Тобто, у разі виявлення факту відсутності у договорі хоча би однієї істотної умови, після проведення його державної реєстрації, такий договір підлягає визнанню недійсним за правилами ст. 15 Закону України «Про оренду землі». Дана правова позиція викладена у постанові Верховного суду України від 6 лютого 2012 у справі № 6-104ц11.

Зверніть увагу!

Факт розірвання договору оренди землі необхідно зареєструвати. Порядок реєстрації такий же, як і для реєстрації самого договору оренди землі.

Для отримання більш детальної інформації звертайтеся до відділів бюро правової допомоги Першого миколаївського місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги:

Березанське бюро правової допомоги

сmt. Березанка, вул. Центральна, 41

тел. (05153) 2-11-46

e-mail: Berezanska@legalaid.mk.ua

Новоодеське бюро правової допомоги

м. Нова Одеса, вул. Центральна, 179,

тел. (05167) 2-15-51, (063) 3516 74 15

e-mail: Novoodesa@legalaid.mk.ua

Ольшанське бюро правової допомоги

Миколаївський район

м. Миколаїв, вул. Очаківська, 142

Тел. (0512) 48-00-17

e-mail: Olshanka@legalaid.mk.ua

Очаківське бюро правової допомоги

м. Очаків, вул. Торгава, 44

тел. (05154) 2-52-37

e-mail: Ochakiv@legalaid.mk.ua

Skype – консультування проводиться кожного другого та четвертого четверга місяця з 14:00 год. до 17:00 год. **Skype - адреса: [pershiy.bvvp](https://www.pershiy.bvvp.com)**

Розташування та контакти центрів правової допомоги можна дізнатися на сайті:

www.legaleid.gov.ua

або в операторів гарячої лінії

0-800-213-103

(безкоштовно зі стаціонарних і мобільних телефонів)

Перший миколаївський місцевий центр з надання безоплатної вторинної правової допомоги

**БЕЗОПЛАТНА
ПРАВОВА
ДОПОМОГА**

Дострокове розірвання договору оренди землі!

54020, м. Миколаїв, вул. Образцова 4А/2

тел. ф. (0512) 47-20-90, 47-20-91,

073-404-68-82

099-607-07-87

e-mail: mykolaiv1.mykolaiv@legalaid.mk.ua

Надання безоплатної правової допомоги — соціальна програма Уряду України, що гарантує людям ефективний захист їхніх прав.



Миколаїв

Відповідно до ст. 651 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

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 договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору. У разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.

Однією з найпоширеніших підстав розірвання договору оренди земельної ділянки є заборгованість з орендної плати. За змістом статей 1, 13 Закону України "Про оренду землі" основною метою договору оренди земельної ділянки та одним із визначальних прав орендодавця є своєчасне отримання останнім орендної плати в установленому розмірі. Разом з тим доводи про наявність заборгованості з орендної плати мають підтверджуватись належними доказами, наприклад довідкою, виданою державною податковою інспекцією, про наявність (або відсутність) заборгованості із земельного податку та оренди землі.

Відповідно до п. «д» ч. 1 ст. 141 ЗК України підставою для припинення права

користування земельною ділянкою є систематична несплата орендної плати. Слід зазначити, що норми статті 24 та статті 25 Закону України «Про оренду землі» не містять у собі вимог щодо систематичної несплати орендної плати, а договір оренди земельної ділянки може бути розірваний на вимогу однієї із сторін в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених нормами цих статей.

Таким чином, щодо одних і тих же правовідносин можна застосувати різні норми матеріального права, що на практиці викликало безліч питань. Ясність щодо правильного правозастосування була внесена після прийняття Верховним судом України постанови від 12 грудня 2012 року № 6-146 цс 12.

При цьому, частиною 3 статті 31 Закону України "Про оренду землі" визначено, що договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін або ж на вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Майте на увазі!

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Таким чином, нормами чинного законодавства України визначено два шляхи дострокового розірвання договору оренди землі:

- за згодою сторін;
- за рішенням суду.

Слід зважати, що підставою для судового рішення про дострокове розірвання договору

оренди землі є невиконання умов договору та порушення норм чинного законодавства України.

Згідно зі статтею 32 Закону України «Про оренду землі» 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 України «Про оренду землі» 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 Земельним кодексом України та іншими законами України.

Так, підставами для дострокового розірвання договору оренди землі можуть бути: якщо ініціатором виступає власник земельної ділянки (орендодавець) - нецільове використання земельної ділянки, несплата орендної плати, екологічна шкода ділянці від діяльності орендаря, її забруднення та забур'янення тощо, якщо ініціатором виступає орендар - створення перешкод орендареві у користуванні земельною ділянкою тощо.

Іншою, досить поширеною підставою для розірвання договорів оренди є розірвання договору оренди земельної ділянки шляхом визнання договору недійсним.

Такий спосіб розірвання договору оренди реалізовується шляхом подання відповідного позову до суду із