

# ПРАВОВА ОХОРОНА ДОВКІЛЛЯ; ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ

Кисилиця Н.Д.

## ПОНЯТТЯ ПІДСТАВ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

УДК 349.41

**Постановка проблеми.** Земля як природний об'єкт має важливу економічну та продовольчу цінність. Одним із видів користування землею є оренда землі. Оренда землі в умовах становлення ринку набуває необхідності, що назріла з економічної, екологічної та соціальної точок зору [1, с.34]. Важливим етапом будь-яких правовідносин, у тому числі орендних, є припинення цих відносин. Механізм припинення відносин оренди землі є складним, що пов'язано з договірним характером таких відносин. Тому дослідження підстав та особливостей припинення права оренди землі покликане сприяти вдосконаленню правового регулювання оренди землі в Україні.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Тема припинення права оренди землі є дотичною до наукових досліджень таких вчених: В. І. Андрейцева, М. Я. Ващишин, О. В. Гафурової, Н. В. Ільків, Т. О. Коваленко, П. Ф. Кулинич, В. В. Носіка, А. М. Мірошніченка, В. Д. Сидор, В. М. Єрмоленка, М. В. Шульги М.В., О. В. Єлісеєвої та інших. Разом з тим, самостійних науково-теоретичних досліджень поняття «підстав припинення права оренди землі» поки немає.

З урахуванням важливості обраної теми та рівня дослідження метою статті є визначення поняття та особливостей «підстав припинення права оренди землі».

**Виклад основного матеріалу.** Для того щоб проаналізувати підстави припинення права оренди землі необхідно звернути увагу на загальні положення про припинення правовідносин, зокрема, припинення земельно-правових відносин. Представники

теорії держави і права, аналізуючи припинення правовідносин, зазначають, що вони припиняються на основі норм права у разі настання передбачених правовою нормою фактів [2, с.348]. Більш конкретний зміст поняття «припинення правовідносин» можна знайти при дослідженні припинення галузевих правовідносин. Для прикладу припинення екологічних правовідносин розглядається на науковому рівні через відповідні властиві йому функції, серед яких можна виокремити функцію припинення правового зв'язку, превентивну та охоронну функції [3, с.340]. І.В. Кирєєва визначає, що перша функція полягає у розірванні правового зв'язку між учасниками конкретного правовідношення, тобто у вичерпанні прав і обов'язків, що складають його зміст [3, с.340]. Такий підхід є цілком логічним, оскільки після припинення правовідносин їх зміст теж припиняється у зв'язку із відсутністю об'єкта, з приводу якого вони виникли. Превентивна функція розкривається через обмежене коло підстав припинення окремих правовідносин. Підстави припинення окремих правовідносин визначаються у законах та, на думку вченої, не можуть визначатися в інших актах. Охоронна функція припинення правовідносин проявляється в тому, що вказане правове явище можна розглядати як один із засобів захисту правових цінностей, покладених в основу конкретного правовідношення [3, с.341].

Право оренди землі є особливим видом земельних відносин [4, с.231]. Тому для з'ясування специфіки припинення права оренди землі необхідно дослідити особливості земельних правовідносин. Земельні відносини можна класифікувати за інститутами земельного права та залежно від їх характеру. Перш за все, виділяють земельні правовідносини у сфері власності на землю; правовідносини з приводу прав на землю, похідних від права власності; правовідносини, що виникають у зв'язку зі здійсненням права землекористування; та інші [5, с.17-18]. Суб'єктивне право землекористування за своїм правовим змістом є складним і наближається до правового змісту права власності на земельну ділянку [1, с.11]. Зважаючи на зв'язок права землекористування та права власності, звертаємо увагу на визначення поняття «правовідносин припинення права приватної власності на земельну

ділянку». О.В. Єлісеєва зазначає, що правовідносини припинення права приватної власності на земельну ділянку входять до предмета земельного права та визначаються як врегульовані правом суспільні відносини, що виникають між чітко визначеним законодавством колом суб'єктів у зв'язку із здійсненням, захистом їх законних прав, або забезпеченням державних, суспільних та народних інтересів, і реалізуються у правомірній діяльності, що спрямована на одержання сукупності правових результатів, які є необхідними для настання правового наслідку у вигляді припинення суб'єктивного права приватної власності на земельну ділянку або зумовлюють неможливість його настання [6, с.31-32]. Як бачимо, результатом припинення правовідношення є настання правового наслідку у вигляді припинення суб'єктивного права на земельну ділянку або неможливість його настання.

У Земельному кодексі України та Законі України «Про оренду землі» (далі Закон) не визначається поняття «припинення права оренди землі». Проте на науковому рівні вчені намагаються з'ясувати сутність цього поняття. Поняття «припинення» у тлумачному словнику розглядається у сполученні зі словом право як «скасовувати чинність чого-небудь», а також це поняття тлумачиться як «переривати яку-небудь дію, процес, стан, і т. ін., що триває» [7, с.1126]. В.С. Макаренко визначає термін «припинення» як переривання, закінчення дії, процесу або стану, що триває, адже користування земельною ділянкою можна розглядати, з одного боку, як певний процес, який існує у реальній дійсності, а з іншого – як правовий стан певної земельної ділянки [8, с.547].

В.Д. Сидор розглядає зміст земельних правовідносин як сукупність суб'єктивних прав та юридичних обов'язків орендодавця і орендаря [4, с.232]. Як зазначає М.Я. Ващишин, про припинення права на землю можна говорити виключно як про припинення суб'єктивного права конкретної особи [9, с.149]. О.В. Єлісеєва розглядає поняття «припинення суб'єктивного права приватної власності на земельну ділянку» як легалізований державою факт втрати суб'єктом права приватної власності на земельну ділянку своїх виключних по відношенню до фізичних та юридичних осіб, держави та територіальної громади правомочностей по володін-

ню, користуванню та розпорядженню земельною ділянкою [6, с.18]. Також науковці зазначають, що остаточне припинення правовідносин відбувається тоді, коли фактично зникає із цивільного обігу право особи. Таким чином можна розглядати припинення правовідносин та відповідних їм суб'єктивних прав в аспекті їх використання в цивільному обігу [10, с.454]. Отже, кінцевим результатом припинення відносини оренди землі слід вважати припинення суб'єктивного права – права оренди землі.

Дещо по-іншому формулює припинення права приватної власності О. С. Харченко, а саме, як абсолютну і безповоротну втрату правового зв'язку між власником і належним йому майном в результаті дії або настання різних юридичних фактів [11, с.8]. Проте, видається суперечливим використання поняття «безповоротна втрата», оскільки після припинення права законодавець не забороняє набути це право знову. Отже, поняття «припинення права оренди землі» як суб'єктивного права можна розглядати як втрату правового зв'язку між орендарем та земельною ділянкою, що перебувала у його володінні та користуванні. Варто зазначити, що втрачається сам правовий зв'язок – суб'єктивне право оренди землі, яке пов'язувало особу і земельну ділянку.

В науці земельного права існує думка, що юридичні підстави припинення земельних правовідносин є набагато ширшими за юридичні підстави їх виникнення [9, с.15]. Таке твердження є абсолютно виправданим, оскільки підстав припинення відносин оренди значно більше, ніж підстав виникнення правовідносин.

Для дослідження припинення відносин оренди пропонуємо розглянути поняття «підстав припинення права оренди землі». Поняття «підстава» у Великому тлумачному словнику сучасної української мови розглядається як «те, головне, на чому базується, ґрунтується що-небудь» [7, с.966]. У Великому енциклопедичному юридичному словнику наведено поняття «юридична підстава», що трактується як «сукупність передбачених правом обставин, умов, фактів і передумов, що забезпечують настання юридичних наслідків; має нормативне закріплення, визначений зміст, вичерпний характер, враховує особливості певного випадку та породжує юридичні наслідки» [12].

О.В. Єлісеєва поняття «підстави» тлумачить як сукупність передбачених законом юридичних фактів, накопичених у встановленій законодавством послідовності, які необхідні та достатні для припинення права приватної власності на земельну ділянку у юридично визначених випадках припинення цього права [6, с.7]. Дослідження поняття підстав припинення правовідносин здійснювали науковці інших галузей права. Для прикладу, підставою виникнення та припинення правовідносин контролю дотримання законодавства про працю є привід або причина, достатні для заснування чи закінчення таких відносин [13, с.152]. На думку В.М. Кравчука, підстави та порядок виникнення і зміни корпоративних правовідносин багато в чому визначають особливості їх припинення. Серед підстав припинення корпоративних правовідносин слід виділяти підстави припинення цих правовідносин з правонаступництвом і без правонаступництва [14, с.12]. Щодо відносин оренди також можна застосувати принцип поділу підстав припинення права оренди землі з правонаступництвом і без правонаступництва, що передбачено у Законі, де у статті 7 йдеться про можливість переходу права оренди землі після смерті фізичної особи-орендаря до спадкоємця, чи в разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї.

Для дослідження поняття «підстави припинення права оренди землі» необхідно звернути увагу на таке поняття як «юридичний факт». В теорії держави і права юридичний факт визначають як підставу виникнення, зміни і припинення правовідносин. О.Ф. Скакун визначає юридичні факти як підставу для настання певних юридичних наслідків. Одним із таких наслідків може бути виникнення, зміна чи припинення суб'єктивних прав та юридичних обов'язків [15, с.557]. На думку деяких науковців, юридичні факти – це певні життєві обставини, які закріплені у нормативно-правових актах [16, с.184]. Таким чином, юридичним фактом, що зумовлює припинення права оренди землі, є визначені у Законі певні життєві обставини, із настанням яких пов'язують припинення суб'єктивного права оренди землі.

Існують різні критерії класифікації юридичних фактів. За вольовим критерієм юридичні факти поділяються на юридичні дії та юридичні події [17, с.159]. Юридичні дії – це обставини, які пов’язані з вольовою поведінкою суб’єкта правовідносин та характеризуються як зовнішній прояв його волі і свідомості. Юридичні дії можуть бути правомірними, тобто такими, що відповідають вимогам норм права або неправомірними, тобто такими, що не відповідають вимогам норм права. Юридичні події — обставини або явища, виникнення, дія і припинення яких не залежить від волі суб’єктів правовідносин, але з настанням яких настають певні юридичні наслідки [17, с.159].

О.В. Єлісеєва, в залежності від волевиявлення суб’єктів земельних правовідносин, юридичні факти поділяє на події, юридичні дії, а також виділяє юридичні стани [6, с.30]. Юридичними станами називають складні юридичні факти, які характеризуються відносною стабільністю і тривалим періодом існування, протягом якого вони можуть неодноразово (у поєднанні з іншими фактами) викликати настання правових наслідків. [18, с.9] О.В. Єлісеєва до юридичних станів відносить суспільну потребу або суспільну необхідність у земельній ділянці [6, с.31].

За юридичними наслідками, юридичні факти поділяються на правоутворюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі (тобто факти, які зумовлюють припинення правовідносин) [17, с.160].

Варто звернути увагу на класифікацію правоприпиняючих фактів, які запропонував А.В. Коструба. Одним із критеріїв класифікації правоприпиняючих юридичних фактів, на думку вченого, є наслідки, до яких вони призводять. За цим критерієм автор виділяє ті факти, що спричиняють припинення суб’єктивних цивільних прав, юридичних обов’язків, окремих правомочностей або цивільних правовідносин в цілому, а також ті, що спричиняють змішані наслідки [19, с.227]. Відповідно до статті 31 Закону, в результаті припинення договору оренди землі припиниться суб’єктивне право оренди землі, правомочності володіння і користування та орендні відносини. Отже, підстави припинення договору оренди землі мають змішані наслідки.

За характером причинно-наслідкового зв'язку між правоприпиняючим юридичним фактом і його наслідком розглядають необхідний і випадковий причинно-наслідковий зв'язок [19, с.228]. В даному випадку припинення права оренди землі можна розглядати як наявність між юридичним фактом (підставою) припинення договору оренди землі та наслідком – припиненням суб'єктивного права оренди землі необхідного причинно-наслідкового зв'язку. Це пояснюється тим, що припинення права оренди землі відбувається після припинення договору оренди землі на підставах, визначених Законом.

Залежно від функціонального призначення правоприпиняючі юридичні факти можуть бути регулятивними і компенсаційними [19, с.231]. На нашу думку, підстави припинення договору оренди землі можуть бути регулятивними, тобто відносини оренди припиняються після реалізації визначених договором цілей. Юридичні факти як підстави припинення відносин оренди землі можуть бути і компенсаційними.

Правоприпиняючі юридичні факти, залежно від кількості наслідків, також поділяють на мононаслідкові і полінаслідкові [19, с.239]. Підстави припинення договору оренди землі мають один наслідок – припинення відносин оренди.

У Законі підстави припинення договору оренди землі визначені у статті 31. Усі ці підстави можна умовно поділити на дві групи: суб'єктивні, тобто такі, що залежать від волі сторін договору чи інших учасників правовідносин, у зв'язку з цим за своєю природою є юридичними фактами — діями, і об'єктивні — що не залежать від волі учасників договірних відносин і відповідно є юридичними фактами — подіями [19, с.238]. До об'єктивних підстав припинення договору оренди землі можна віднести, наприклад, смерть фізичної особи–орендаря, а до суб'єктивних – розірвання договору оренди землі.

За складом юридичні факти поділяються на прості та складні. Прості юридичні факти складаються з однієї життєвої дії або події, складні факти складають сукупність окремих простих юридичних фактів, необхідних для настання юридичних наслідків [17, с.159]. Сукупність юридичних фактів іменують в науко-

вій літературі фактичним складом або юридичним складом [18, с.10]. Фактичний склад визначається як комплекс різнорідних, самостійних життєвих обставин, кожна з яких може мати значення самостійного юридичного факту. За цією ознакою фактичний склад варто відрізнити від складного юридичного факту, тобто від обставини, яка має складну будову і виражена у різних характеристиках, але залишається одним фактом [18, с.10]. З огляду на це підстави припинення права оренди землі можна вважати юридичним складом, оскільки для припинення відносин необхідний комплекс життєвих обставин, які можуть бути самостійними юридичними фактами (ліквідація юридичної особи-орендаря, смерть фізичної особи-орендаря, набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці та інші).

Не дивлячись на те, що підстави припинення договору оренди землі у Законі визначені, підстави припинення права оренди землі законодавчо не визначаються. Деякі науковці визначають сам договір як юридичний факт [20, с.189]. Згідно із статтею 202 Цивільного кодексу України договір оренди землі можна вважати двостороннім правочином, що спрямований на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, тобто є самостійним юридичним фактом. Характерною ознакою правочину є взаємний інтерес сторін у встановленні, зміні чи припиненні цивільних прав і обов'язків [21, с. 8]. Тому на основі дослідженого можна вважати, що припинення орендних відносин відбувається шляхом припинення договору оренди землі за підставами, визначеними законом, а припинення договору є підставою (юридичним фактом) для припинення права оренди землі. Таким чином, підставою припинення орендних відносин є юридичний склад, тобто сукупність юридичних фактів, які послідовно накопичуються та в сукупності слугують підставою для припинення відносин оренди землі.

**Висновки.** За результатами проведеного дослідження можна вивести такі висновки:

1. Поняття «припинення права оренди землі» як суб'єктивного права можна розглядати як втрату правового зв'язку між



орендарем та земельною ділянкою, що перебувала у його володінні та користуванні. Варто зазначити, що втрачається сам правовий зв'язок – суб'єктивне право оренди землі, яке пов'язувало особу і земельну ділянку.

2. Юридичним фактом припинення права оренди землі є визначені у законі певні життєві обставини із настанням яких пов'язують припинення суб'єктивного права оренди землі.

3. Підстави припинення права оренди землі можна вважати юридичним складом. На основі дослідженого можна дійти до висновків, що припинення орендних відносин відбувається шляхом припинення договору оренди землі за підставами, визначеними законом, а припинення договору є підставою (юридичним фактом) для припинення права оренди землі.

4. Поняття «підстави припинення права оренди землі» можна сформулювати як передбачені у законі життєві обставини, які припиняють договір оренди землі, можуть залежати від волі сторін договору та не залежати від їх волі, у визначених законом випадках зумовлюють правонаступництво права оренди землі для інших осіб та встановлюють необхідний причинно-наслідковий зв'язок між припиненням договору оренди землі та припиненням суб'єктивного права оренди землі.

1. Шульга М.В. *Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: автореф. дис... д-ра юрид. наук: 12.00.06 / Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 1998. 37 с.*

2. Скакун О.Ф. *Теорія держави і права: Підручник Пер. 3 рос. Харків: Консум, 2001. 656 с.*

3. Киреева І. В. *Щодо питання припинення екологічних правовідносин. Вісник Національного університету внутрішніх справ. 2004. Вип. 28. С. 340-343.*

4. Сидор В.Д. *Поняття і зміст земельних орендних правовідносин. Часопис Київського університету права. 2009. № 1. С. 230-234.*

5. Килимник І. І., Міхно О. І. *Земельне право України: навч. посібник; Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. 166 с.*

6. Єлісєєва О.В. *Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2006. 240 с.*

7. Великий тлумачний словник сучасної української мови / упоряд. В. Т. Бусел. Київ: ІРППНБ. ВТФ «Перун», 2005. 1728 с.
8. Макаренко В. С. Щодо поняття примусового припинення права користування земельною ділянкою. Форум права. 2011. № 2. С. 546-550.
9. Ващишин М.Я. Земельні правовідносини у селянських (фермерських) господарствах: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Львівський національний ун-т ім. Івана Франка. Львів, 2000. 193 с.
10. Пацурківський Ю. П. Припинення права власності як форма його реалізації. Форум права. 2013. № 3. С. 453-459.
11. Харченко О.С. Підстави припинення права власності : дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київський ун-т права. Київ, 2007. 205 с.
12. Юридична енциклопедія: у 6 т. /Редкол.: Ю70 Ю. С. Шемшученко (голова редкол.) та ін. Т. 1. Київ: Укр. енцикл., 1998. 672 с.
13. Костишева Т. І. Підстави та умови виникнення та припинення правовідносин у сфері контролю за дотриманням законодавства про працю. Європейські перспективи. 2012. № 4(2). С. 152-157.
14. Кравчук В.М. Припинення корпоративних правовідносин в господарських товариствах: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Нац. юрид. акад. України ім. Я.Мудрого. Харків, 2010. 38 с.
15. Скакун О.Ф. Теорія держави і права (Енциклопедичний курс): підручник Харків: Еспада, 2006. 776 с.
16. Аніщенко Т.С. Вісник Запорізького національного університету: Збірник наукових праць. Юридичні науки. Запоріжжя. 2012. №4 (II). 263 с.
17. Кириченко В. М., Куракін О. М. Теорія держави та права: модульний курс: навч. посіб. Київ: ЦУЛ, 2010. 264 с.
18. Чувакова Г.М. Дефектність фактичних складів: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.01 / Одеська національна юридична академія Міністерства освіти і науки України. Одеса, 2004. 19 с.
19. Коструба А.В. Системний підхід до класифікації правоприпиняючих юридичних фактів в механізмі правоприпинення. Збірник наукових праць до 85-річчя з дня народження і 55-річчя науковопедагогічної та громадської діяльності Володимира Васильовича Луця. 2018. С. 227-248.
20. Меденцев П. А. Поняття договору як концептуальна основа договірного права країн романо-германської правової сім'ї. Актуальні проблеми держави і права. 2008. № 42. - С. 187-192.

21. Глотова О.В. *Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Інститут держави і права ім. В.М.Корецького НАН України. Київ, 2003. 20 с.*
22. *Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III Дата оновлення: 21.02.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 01.03.2020).*
23. *Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV Дата оновлення: 13.02.2020 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 01.03.2020).*
24. *Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV Дата оновлення: 13.02.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 01.03.2020)*

#### **Кисилиця Н.Д. Поняття підстав припинення права оренди землі**

У статті проведено аналіз наукових праць та законодавства України для визначення поняття і особливостей «припинення права оренди землі» та «підстав припинення права оренди землі». Автор пропонує розглядати припинення права оренди землі як суб'єктивного права в контексті втрати правового зв'язку між орендарем та земельною ділянкою, що перебувала у його володінні та користуванні. Крім того, приходить до думки, що підставою припинення права оренди землі є припинення договору оренди землі.

**Ключові слова:** припинення права оренди землі, поняття підстави припинення права оренди землі, особливості поняття підстави припинення права оренди землі.

#### **Kysylytsia N.D. The notion of grounds for termination of the right to lease land**

The article analyzes the scientific researches and legislation of Ukraine to determine the notion and features of «termination of the right to lease land» and «grounds for termination of the right to lease land». The author proposes to consider the termination of the right to lease land as a subjective right in the context of the loss of legal connection between the lessee and the land in his possession and use. The author notes that the legal connection itself is lost - the subjective right to lease the land that linked the person and the land.

The notion of «grounds for termination of the right to lease land» can be formulated as provided by law life circumstances that terminate the land lease contract, may depend on the will of the parties or do not depend on their will, in cases specified by law determine the succession of the right to lease land for others and establish the necessary causal link between the termination of the land lease agreement and the termination of the subjective right to lease the land.

The author examines the question what legal fact causes of termination of the right to lease land. The article introduces the approaches of the current legislation and theory of solving this issue. Concluded, that the legal fact of termination of the right to lease land is defined by law certain life circumstances with the occurrence of

which the termination of subjective right to lease of land are associated. Stated that the ground for termination of the right to lease land is termination of the land lease contract.

The author draws the conclusion that the termination of the lease relationship occurs by the termination of the lease of land contract on the grounds specified by law, and the termination of the contract is the basis (legal fact) for the termination of the right to lease the land.

**Key words:** termination of the right to lease land, the notion of grounds for termination of the right to lease land, the features of notion of grounds for termination of the right to lease land.