

УДК 347.131

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.2.43>

РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В ОДНОСТОРОННЬОМУ ПОРЯДКУ: ПРОБЛЕМИ ПРАВОЗАСТОСУВАННЯ

Шимко А.Р.,

адвокат,

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри цивільного, господарського і фінансового права,

Полтавський юридичний інститут

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ORCID: 0000-0002-7153-4929

e-mail: advokat.shymko@gmail.com

Шимко А.Р. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку: проблеми правозастосування.

У статті комплексно досліджено механізм одностороннього розірвання договору оренди землі в Україні. Обґрунтовано необхідність забезпечення повноцінної можливості розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку. Доведено, що механізм одностороннього розірвання договору оренди землі забезпечує реалізацію не лише приватних інтересів сторін договору, але й публічних інтересів держави.

Звернуто увагу на необхідність вдосконалення законодавчого забезпечення розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку, з метою забезпечення можливості позасудового скасування державної реєстрації права оренди. Розглянуто окреслену проблематику у контексті доцільності розвантаження судової системи України. Виявлено незавершеність правового регулювання у цій сфері, що зумовлює необхідність вдосконалення чинного законодавства.

Встановлено, що одностороннє розірвання договору оренди землі неможливо повноцінно реалізувати у позасудовий спосіб, оскільки скасування державної реєстрації права оренди на цій підставі не передбачено спеціальним законодавством. Як уявляється, суб'єкти державної реєстрації все ж таки мають повноваження скасовувати державну реєстрацію права оренди у разі односторонньої відмови на підставі чинного законодавства. Зроблено висновок, що неможливість позасудового скасування державної реєстрації права оренди у зв'язку із односторонньою відмовою від договору є істотним обмеженням у реалізації сторонами права власності та похідних прав.

Автором запропоновано шляхи вдосконалення законодавства, з метою забезпечення можливості позасудового розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку. Досліджено судову практику у відповідних категоріях спорів та висвітлено актуальні правові позиції Верховного Суду. Визначено ефективні способи захисту прав у спорах щодо скасування державної реєстрації права оренди. Також розкрито повний юридичний алгоритм для реалізації права одностороннього розірвання договору оренди землі в актуальних умовах та надано правові рекомендації для практичного застосування.

Ключові слова: договір оренди землі, одностороннє розірвання договору, припинення права оренди.

Shymko A. Unilateral termination of a land lease agreement: problems of law enforcement.

The article comprehensively examines the mechanism of unilateral termination of a land lease agreement in Ukraine. The author substantiates the need to ensure a full-fledged possibility of unilateral termination of a land lease agreement. It is proved that the mechanism of unilateral termination of a land lease agreement ensures the realization of not only the private interests of the parties to the agreement, but also the public interests of the State.

Attention is drawn to the need to improve the legislative framework for unilateral termination of a land lease agreement with a view to ensuring the possibility of out-of-court cancellation of the state registration of the lease right. The author considers the outlined issues in the context of the expediency of unloading the judicial system of Ukraine. The author identifies the incompleteness of legal regulation in this area, which necessitates improvement of current legislation.

The author establishes that unilateral termination of a land lease agreement cannot be fully implemented out of court, since cancellation of the state registration of the lease right on this basis is not provided for by special legislation. It appears that the subjects of state registration still have the authority to cancel the state registration of the lease right in case of unilateral termination on the basis of current legislation. The author concludes that the impossibility of out-of-court cancellation of the state registration of a lease right in connection with a unilateral withdrawal from the contract is significant.

The author concludes that the impossibility of out-of-court cancellation of the state registration of the lease right due to unilateral withdrawal from the contract is a significant limitation on the parties exercise of their property rights and derivative rights.

The author suggests ways to improve legislation with a view to ensuring the possibility of unilateral extrajudicial termination of a land lease agreement. The author analyzes the case law in the relevant categories of disputes and highlights the current legal positions of the Supreme Court. The author identifies effective ways of protecting rights in disputes concerning the cancellation of the state registration of the lease right. The author also reveals a complete legal algorithm for exercising the right to unilaterally terminate a land lease agreement in the current conditions and provides legal recommendations for practical application.

Key words: land lease agreement, unilateral termination of the agreement, termination of the lease right.

Постановка проблеми. Право односторонньої відмови від договору - ефективний інструмент позасудової реакції на порушення зобов'язання іншою стороною. Під час укладення договору сторони заінтересовані узгодити вичерпний перелік можливих порушень, які слугуватимуть підставами для безперешкодного і швидкого припинення існуючого зобов'язання. Переваги застосування цього механізму очевидні:

1) Є взаємно-узгодженими умовами договору, що стимулює сторони до належного виконання обов'язків та спрощує процедуру припинення зобов'язання стороною, права якої порушені. Сторони за взаємною згодою встановлюють правові параметри механізму односторонньої відмови, що має наслідком чітке усвідомлення негативних наслідків порушником істотних умов договору.

2) Позасудовий механізм реалізації, що надає право стороні на передбачених договором підставах розірвати договір та припинити зобов'язання не звертаючись до суду. Водночас, запобіжником можливих зловживань від необгрунтованого розірвання є необхідність передбачення вичерпного переліку підстав умовами договору. Безпідставне розірвання договору в односторонньому порядку може бути оскаржене до суду добросовісною стороною, що є ефективною протидією від зловживань та будь-якої суперечливої поведінки контрагента.

3) Економія часу та ресурсів сторін, оскільки реалізація права односторонньої відмови передбачає собою лише необхідність письмового повідомлення іншої сторони про припинення договору, бажано з повним обґрунтуванням факту порушення істотних умов, які визначені сторонами підставою для одностороннього розірвання. Відтак, застосовуючи односторонню відмову від договору, сторони не несуть судові витрати та мають змогу швидко припинити зобов'язання.

4) Зменшення навантаження на судову систему України. Наразі цей аргумент є надзвичайно важливим та відповідає публічним інтересам держави, адже реалізуючи односторонню відмову від договору, сторони не звертаються до суду за захистом своїх прав. Розвантаження судової системи України є одним з напрямків правової політики держави, що має реалізовуватись учасниками суспільних відносин та мати пріоритет у виборі способів захисту прав, зокрема, і в процесі одностороннього розірвання договорів.

Відтак, механізм односторонньої відмови від договору поєднує як приватні інтереси сторін договору, так і публічні інтереси держави. Враховуючи високу правову та економічну значущість механізму одностороннього розірвання договорів, законодавче регулювання цих відносин має бути бездоганним та одноманітним для практичної реалізації.

Проте існує серйозна правова проблема, що полягає у відсутності реальної можливості одностороннього розірвання договорів, які підлягають обов'язковій державній реєстрації, зокрема, договорів оренди землі. Як виявляється, законодавством не регламентовано припинення держав-

ної реєстрації похідних речових прав на підставі одностороннього розірвання договору, що не дає повноцінно реалізувати сторонам передбачене договором право односторонньої відмови. Як наслідок, сторони вимушені звертатись до суду з метою припинення та скасування державної реєстрації права оренди.

Квінтесенція досліджуваної проблематики полягає у тому, що договори оренди землі *de facto* вважаються розірваними з моменту односторонньої відмови, про що належним чином повідомляється інша сторона.

Разом з тим, *de jure* цей договір продовжує «існувати» у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, оскільки суб'єкти державної реєстрації традиційно відмовляють у припиненні права оренди, що суттєво обмежує право власності та унеможлиблює повноцінне розпорядження земельною ділянкою власником.

Метою дослідження є висвітлення проблем законодавчого регулювання одностороннього розірвання договорів оренди землі, дослідження судової практики з окреслених питань та надання правових пропозицій задля усунення існуючих недоліків правового регулювання.

Стан опрацювання проблематики. У науковій літературі тематика односторонньої відмови від договору висвітлювалася у роботах Спасибо-Фатєєвої І.В. [1], Боднар Т.В. [2], Уразової Г.О. [3] та ін. Однак детального дослідження особливостей розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку з урахуванням сучасної судової практики на сьогодні не проводилось.

Виклад основного матеріалу. Законодавче регулювання одностороннього розірвання договорів оренди землі забезпечується рядом нормативно-правових актів, а саме: Цивільним кодексом України [4], Земельним кодексом України [5], Законом України «Про оренду землі» [6] та Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [7].

Отже, спробуємо дослідити законодавчі приписи, з метою виявлення неузгодженості між вищезазначеними нормативними актами та звернути увагу на незавершеність правового регулювання у цій сфері договірних відносин.

Відповідно до частин 1, 2 статті 1 Земельного кодексу України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується [5].

Згідно із статтями 13, 14 Закону України «Про оренду землі», договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Особа, яка відповідно до закону може бути орендодавцем земельної ділянки, може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом [6].

Що стосується механізму одностороннього розірвання договорів оренди землі, ані загальними, ані спеціальними нормами права не передбачено жодних особливостей. Тому маємо керуватись пунктом 4 статті 33 Закону України «Про оренду землі». Зазначеною нормою встановлено, що розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором [6].

Отже, спеціальним законодавством у сфері відносин оренди землі відтворено загальні засади реалізації права на односторонню відмову від договору, що передбачені Цивільним кодексом України.

Приписами частин 1–3 статті 615 Цивільного кодексу України встановлено, що у разі порушення зобов'язання однією стороною друга сторона має право частково або в повному обсязі відмовитися від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом. Одностороння відмова від зобов'язання не звільняє винну сторону від відповідальності за порушення зобов'язання. Внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання частково або у повному обсязі відповідно змінюються умови зобов'язання або воно припиняється [4].

Особливістю укладення договорів оренди землі є обов'язкова державна реєстрація цих прав.

Статтею 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень –

це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [7].

Відповідно до частин 1, 2 статті 182 Цивільного кодексу України, право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Державна реєстрація прав на нерухомість є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом [4].

Статтями 125, 126 Земельного кодексу України встановлено, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Права власності, користування земельною ділянкою оформлюються відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [5].

Пунктом 2 частини 1 статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено, що державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, похідні від права власності, зокрема, право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; право довірчої власності на отриманий в управління об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості; інші речові права відповідно до закону [7].

Зазначимо також, що відповідно до статей 6 та 17 Закону України «Про оренду землі», право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом [6].

Як виявляється, саме державна реєстрація права оренди землі унеможливує у повній мірі реалізацію права на односторонню відмову від договору, що безальтернативно зумовлює необхідність звернення до суду задля припинення зобов'язання та скасування державної реєстрації.

Описана юридична дисфункція суттєво обмежує сторони у праві розірвання договору в односторонньому порядку, що потребує законодавчої корекції.

Найбільш поширеною підставою для відмови у скасуванні державної реєстрації права оренди є п. 4 ч. 1 ст. 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а саме: «подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» [7].

Хоча на думку автора, суб'єкти державної реєстрації все ж таки мають повноваження на підставі Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» скасовувати державну реєстрацію права оренди у разі односторонньої відмови.

Так, згідно із п. 1 ч. 3 ст. 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема: наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації [7].

Отже, Законом чітко сформульовано обов'язок суб'єктів державної реєстрації враховувати договірні підстави для припинення державної реєстрації похідних прав.

Далі, відповідно до п. 14 ч. 1 ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно [7].

Зважаючи на вказані норми права, можна зробити цілком обґрунтований висновок, що суб'єкти державної реєстрації мають права, по-перше, встановити наявність факту порушення умов

договору, що є підставою для одностороннього розірвання договору, по-друге, скасувати державну реєстрацію права оренди на підставі односторонньої відмови від договору, оскільки Законом передбачено невичерпний перелік підстав для реєстрації або скасування права оренди.

Однак корпоративна позиція суб'єктів державної реєстрації у цьому питанні є стало-сформованою, що зумовлює необхідність законодавчих змін у регулюванні окресленої проблеми.

Отже, вважаємо доцільним законодавчо визначити конкретні умови для підтвердження правомірного розірвання договору оренди в односторонньому порядку та передбачити необхідний пакет документів для скасування державної реєстрації прав.

Пропонуємо перелік достатніх умов, за наявності яких державний реєстратор зобов'язаний скасувати державну реєстрацію права оренди внаслідок одностороннього розірвання договору, а саме:

- 1) право одностороннього розірвання договору оренди землі має бути обов'язково передбачено умовами договору оренди із виключним переліком підстав для реалізації;
- 2) ініціатор одностороннього розірвання має повідомити іншу сторону у встановленому порядку, зокрема, направленням обґрунтованого повідомлення про односторонню відмову;
- 3) ініціатор одностороннього розірвання має надати державному реєстратору докази отримання іншою стороною відповідного повідомлення про односторонню відмову від договору (квитанції поштових служб з описом вкладення у лист або докази направлення електронною поштою).

Водночас, за наявності у державного реєстратора сумнівів у процесі скасування державної реєстрації, останній має повноваження особисто перевірити наявність підстав для розірвання, направивши запит іншій стороні з метою повного з'ясування обставин справи.

Суб'єкти державної реєстрації вбачають безспірними підставами для скасування державної реєстрації права оренди лише рішення суду або взаємну згоду сторін. Односторонню відмову від договору державні реєстратори ігнорують та зазвичай приймають рішення про відмову у скасуванні державної реєстрації з формальним обґрунтуванням. Внаслідок цього залишається лише один варіант скасування державної реєстрації - шляхом звернення до суду.

Власне у цьому і полягає ключова проблема у відносинах між ініціатором одностороннього розірвання договору оренди землі та державними реєстраторами, які внаслідок неповноти законодавчого регулювання блокують можливість позасудового скасування державної реєстрації права оренди.

Разом з тим, прямої заборони скасування державної реєстрації права оренди на підставі одностороннього розірвання договору чинним законодавством не передбачено. Питання повноважень державного реєстратора за таких обставин залишається риторичним і пов'язане лише з суб'єктивним тлумаченням законодавства. Проте державні реєстратори в Україні демонструють небажання працювати з такою підставою як одностороннє розірвання договору. Мотивація відмов зводиться до припущень державного реєстратора про можливе існування спору між сторонами та небажанням вивчати подані для скасування реєстрації документи, які є нетиповими та потребують додаткової уваги.

Проблематика досліджуваних відносин є масштабною, що підтверджується чималою кількістю судових справ та наявністю вже сформованих висновків Верховного Суду у відповідних категоріях спорів.

Варто розглянути тенденції судової практики у досліджуваній категорії спорів. Практикуючі юристи застосовують різний інструментарій для досягнення мети, зокрема, у питаннях формулювання позовних вимог та визначення суб'єктного складу учасників спору.

Так, розповсюдженим є безпосереднє звернення до суду без отримання відмови державного реєстратора. Мотивація таких дій ґрунтується на неможливості скасувати державну реєстрацію права оренди у зв'язку із відсутністю такої підстави у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Тим самим демонструючи неможливість *a priori* скасувати державну реєстрацію права оренди у позасудовий спосіб.

Втім, враховуючи юридичну думку автора, вважаємо необхідним попереднє звернення до державного реєстратора, щоб вичерпати усі можливі позасудові способи та нівелювати сумніви щодо наявності спору про право. У такому разі слід залучати до розгляду справи державного реєстратора як третю особу, яка не заявляє самостійних вимог.

Насамкінець, розглянемо сучасну судову практику та визначимо ефективні способи захисту для скасування державної реєстрації права оренди у судовому порядку. Питання односторонньої

відмови від договору оренди земельної ділянки та визначення моменту його розірвання стало предметом розгляду Верховного Суду у ряді справ.

У постанові від 11 січня 2023 року по справі № 559/2850/20 Верховний Суд дійшов наступних правових висновків, а саме: «Згідно зі статтею 525 ЦК України одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до частин третьої та четвертої статті 31 Закону України «Про оренду землі» 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.

Аналіз статей 525, 651 ЦК України та статті 31 Закону України «Про оренду землі» свідчить про те, що чинним законодавством передбачається можливість розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку у разі, якщо це передбачено умовами такого 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 (частина третя статті 651 ЦК України).

У цивільному законодавстві закріплено конструкцію «розірвання договору» (статті 651–654 ЦК України). Вона охоплює собою розірвання договору: за згодою (домовленістю) сторін; за рішенням суду; внаслідок односторонньої відмови від договору.

У спеціальних нормах ЦК України досить часто використовується формулювання «відмова від договору» (наприклад, у статтях 665, 739, 766, 782 ЦК України). Односторонню відмову від договору в тих випадках, коли вона допускається законом або договором, слід кваліфікувати як односторонній правочин, оскільки вона є волевиявленням особи, спеціально спрямованим на припинення цивільних прав та обов'язків» [8].

У постанові Верховного Суду від 26 лютого 2020 року у справі № 910/4391/19 вказано, що: «відмова від договору найму за своєю суттю є одностороннім правочином і, з огляду на підстави такої відмови, є способом захисту порушених прав наймодавця, а тому не вимагає згоди другої сторони.

За змістом статті 782 ЦК України, а також виходячи з положень статей 205, 654 ЦК України, відмова від договору має вчинятися наймодавцем письмово. Відмова від договору вважається такою, що відбулася, якщо наймодавець направив наймачу відповідну заяву (лист, повідомлення), надавши суду докази такого направлення та отримання її наймачем» [9].

У постанові Верховного Суду від 02 листопада 2022 року у справі № 146/1094/21 надано тлумачення положень частини третьої статті 202 ЦК України та зроблено правовий висновок про те, що за допомогою такого універсального регулятора приватних відносин як договір, його сторони можуть регулювати, зокрема, вчинення між сторонами односторонніх правочинів, підстави для односторонньої відмови або відсутність таких, чи коли одна зі сторін набуває право на односторонню відмову. Одностороння відмова від договору оренди, як вид одностороннього правочину, розрахована на сприйняття саме іншою стороною договору оренди.

Це зумовлено тим, що якщо існують підстави для односторонньої відмови або вона не залежить від певних підстав, то для орендаря вчинення такої відмови породжує істотні правові наслідки у вигляді розірвання договору. Тому в разі, якщо орендодавець має право на односторонню відмову від договору оренди землі і вчиняє такий односторонній правочин, то відмова від договору має бути адресована та сприйнята орендарем.

Отже, виходячи з таких засад (принципів) цивільного права, як розумність та диспозитивність, що мають фундаментальний характер, сторони в договорі оренди можуть встановити як умову про одностороннє розірвання договору оренди землі, так і процедуру її реалізації, а тому якщо укладеним між сторонами договором передбачено розірвання договору в односторонньому порядку і зацікавленою стороною дотримано порядку його розірвання, він відповідно є розірваним у порядку, визначеному договором [10].

Щодо визначення ефективних способів захисту у розглядуваних спорах, пропонуємо розглянути наступні висновки Верховного Суду.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 20.11.2019 у справі № 802/1340/18-а зроблено висновок, що належним способом захисту права або інтересу є скасування запису про проведену державну реєстрацію права власності.

Відповідно до абз. 3 ч. 3 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав) [11].

У постанові Верховного Суду від 18.11.2020 у справі № 154/883/19 висловлений правовий висновок про те, що, викладаючи у новій редакції ч. 3 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та визначаючи способи захисту порушених прав та інтересів особи у сфері реєстраційних правовідносин, якими є судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав; судові рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав та судові рішення про скасування державної реєстрації прав, з метою ефективного захисту порушених прав законодавець уточнив, що ухвалення зазначених судових рішень обов'язково має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Ураховуючи наведений правовий висновок, також слід врахувати, що за змістом пунктів 1, 6, 7 ч. 2 ст. 16 ЦК України визнання права, зміна правовідношення та припинення правовідношення є окремими способами захисту цивільних прав та інтересів. Відтак, текстуальний аналіз положень ч. 3 ст. 26 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» дає підстави для висновку, що регламентована ними нормативна модель ухвалення зазначених судових рішень (про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав; судові рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав та судові рішення про скасування державної реєстрації прав) з обов'язковим одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав), корелюється з конкретно визначеним у частині 2 ст. 16 ЦК України способам захисту (визнання права, зміна правовідношення та припинення правовідношення).

Таким чином, зважаючи на зміст права чи інтересу, за захистом якого звертається особа на підставі ч. 3 ст. 26 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ураховуючи характер його порушення, невизнання або оспорення, з метою ефективного захисту такого цивільного права та інтересу у сфері реєстраційних правовідносин позивач має пред'явити одночасно принаймні дві взаємопов'язаних позовних вимоги: 1) про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав; про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав; про скасування державної реєстрації прав; 2) про визнання, зміну чи припинення речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав) [12].

Отже, чинне законодавство не забезпечує повноцінної можливості розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку, що потребує правової корекції та узгодження із законодавством у сфері державної реєстрації прав.

Зрештою виникає логічне питання, яким чином розірвати договір оренди землі в односторонньому порядку? Із врахуванням правозастосовних реалій та законодавчих недоліків можемо запропонувати наступний юридичний механізм.

1. Обов'язкове передбачення умовами договору оренди землі можливості одностороннього розірвання із зазначенням конкретних підстав. Наприклад, розірвання договору оренди землі з ініціативи орендодавця допускається у випадках:

- несплати орендарем орендної плати протягом шести місяців з дня закінчення строку платежу;
- використання орендарем земельної ділянки не за призначенням.

2. Реалізація права односторонньої відмови від договору оренди передбачає необхідність повідомлення іншої сторони щодо припинення зобов'язання. Отже, потрібно направити лист з відповідним повідомленням та обґрунтуванням права ініціатора на односторонню відмову. Важливо зберегти докази повідомлення іншої сторони для подальшого судового розгляду, зокрема, фіскальний чек з поштової служби та опис вкладення у лист.

3. Вважаємо за доцільне звернутися до державного реєстратора з заявою про скасування державної реєстрації права оренди на підставі односторонньої відмови. Навіть будучи впевненим, що рішення державного реєстратора буде у формі відмови, потрібно використати усі досудові способи захисту прав. Оскільки без звернення до державного реєстратора по суті немає спору про право, так як правочин вважається припиненим з моменту повідомлення іншої сторони про розірвання договору. Отже, для повного вичерпання досудових способів захисту прав, вважається правильним отримати відмову державного реєстратора, перш ніж звертатись до суду.

4. Вичерпавши усі позасудові способи захисту прав, звертаємось безпосередньо до суду з позовною заявою про визнання права оренди земельної ділянки припиненим та скасування державної реєстрації права оренди. При обранні ефективних способів захисту прав, слід враховувати релевантні правові позиції Верховного Суду, які компенсують законодавчу невизначеність у цій сфері.

Висновки. Отже, суб'єкти державної реєстрації не надають правильної оцінки односторонньому розірванню договору, що є одностороннім правочином, який має відповідні правові наслідки, зокрема, й необхідність скасування державної реєстрації права оренди.

Щодо припинення права оренди у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно слід зазначити, що Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не передбачений чіткий механізм припинення права оренди земельної ділянки у зв'язку із односторонньою відмовою, що зумовлює необхідність судового розгляду з метою визнання припиненим договору оренди земельної ділянки та припинення права оренди.

Внаслідок незавершеності законодавчого регулювання, право на одностороннє розірвання договору оренди землі є декларативним, оскільки відсутній дієвий механізм скасування державної реєстрації права оренди на цій підставі. Законодавство у сфері державної реєстрації потребує вдосконалення, оскільки Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» має бути передбачений зрозумілий алгоритм скасування державної реєстрації права оренди на підставі одностороннього розірвання договору.

За таких обставин вбачається порушення прав власників землі, адже, наявність у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно запису про право оренди земельної ділянки, - обмежує повноцінне використання об'єкту власником, зокрема, унеможливує укладення договору оренди з новим добросовісним орендарем, тощо.

Враховуючи окреслені правові проблеми та неповноту правового регулювання, пропонується розширити перелік підстав для скасування державної реєстрації права оренди та законодавчо конкретизувати порядок односторонньої відмови від договору.

Можна стверджувати, що навіть чинним законодавством державний реєстратор наділений відповідними повноваженнями скасування державної реєстрації права оренди на підставі односторонньої відмови.

Сформована корпоративна позиція серед державних реєстраторів зумовлює безальтернативне звернення до суду. Розв'язання проблеми вбачаємо, по-перше, доопрацюванням закону в контексті правової регламентації скасування державної реєстрації внаслідок односторонньої відмови, по-друге, слід вжити організаційних заходів Міністерством юстиції України щодо роз'яснення суб'єктам державної реєстрації як правильно діяти у розглядуваних відносинах.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Спасибо-Фатеева І.В. Категорія відмови в цивільному праві України. *Вісник Академії правових наук України*. 2011. № 3. С. 94–105.
2. Боднар Т. Одностороння відмова від зобов'язання (договору) у контексті самозахисту цивільного права та інтересу. *Право України*. 2012. № 9. С. 110–117.
3. *Уразова Г.О.* Категорія відмови в цивільному праві України: *монографія*. Х.: Право, 2016. – 248 с.
4. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
5. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
6. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.

7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.
8. Постанова Верховного Суду від 11 січня 2023 року; судова справа № 559/2850/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108516057>.
9. Постанова Верховного Суду від 26 лютого 2020 року; судова справа № 910/4391/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87929205>.
10. Постанова Верховного Суду від 02 листопада 2022 року; судова справа № 146/1094/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/107251467>.
11. Постанова Верховного Суду від 20.11.2019; судова справа № 802/1340/18-а. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/86435729>.
12. Постанова Верховного Суду від 18.11.2020 р.; судова справа № 154/883/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93014761>.