

ВНЕСЕННЯ ЗМІН У ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ AMENDS TO AGREEMENT OF LAND LEASE

Романів В.Я.,

аспірант кафедри цивільного права та процесу
юридичного факультету

Львівського національного університету імені Івана Франка

У статті проаналізовано підстави внесення змін щодо розміру орендної плати у договір оренди земельної ділянки, зроблено детальний аналіз чинного законодавства, зокрема, положень Цивільного, Земельного та Податкового кодексів, Закону України «Про оренду землі», та судової практики з досліджуваної проблематики.

На підставі проведеного дослідження виділено етапи процедури внесення відповідних змін у договір оренди земельної ділянки, аргументовано позицію, згідно з якою єдиною підставою для нарахування орендної плати є визначення її розміру у договорі.

Ключові слова: орендна плата, етапи процедури внесення змін до договору, нормативна грошова оцінка земельної ділянки, земельний податок.

В статье проанализированы основания внесения изменений относительно размера арендной платы в договоре аренды земельного участка, сделан детальный анализ действующего законодательства, в частности, положений Гражданского, Земельного и Налогового кодексов, Закона Украины «Об аренде земли», и судебной практики по исследуемой проблематике.

На основании проведенного исследования выделены этапы процедуры внесения соответствующих изменений в договор аренды земельного участка, аргументировано позицию, согласно которой единственным основанием для начисления арендной платы является определение ее размера в договоре.

Ключевые слова: арендная плата, этапы процедуры внесения изменений в договор, нормативная денежная оценка земельного участка, земельный налог.

The article analyzes the reason of a amends to agreement of land lease, made a detailed analysis of the current legislation, including the Civil, Land and Tax Code, the Law of Ukraine «On Land Lease» and the law practice of the studied subject.

Based on the research identified stages of the procedure to adjust the lease of land, reasoned position, according to which the sole basis for calculating rents is their determination in the agreement.

Key words: rent (lease), procedure stages of amending to agreement, normative monetary land valuation, land tax.

Постановка проблеми. Після укладення договору і, зокрема, під час його виконання може виникнути потреба у його зміні. Право на зміну договору є логічним втіленням принципу свободи сторін на вступ у договірні відносини та визначення змісту договору [1, с. 178]. Український правознавець В.В.Луць зазначає, що поняття свободи договору включає право сторін за своєю угодою змінити, розірвати або продовжити дію укладеного ними договору. [2, с. 24] Отже, зі змісту свободи договору випливає реальна можливість сторін змінювати умови договору та їх права і обов'язки з урахуванням вимог нормативно-правових актів.

Відомий юрист С. О. Бородовський визначає зміну договору як нормативно-логічну послідовність дій, що чинять сторони в порядку та на основі передбачених договором чи законодавством підстав, з метою змінити чи розірвати укладений між ними договір на майбутнє. [3, с. 24] Відповідно до ст. 651 ЦК України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.[4] Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі його істотного порушення другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Стан дослідження. Цивільно-правові проблеми, що стосуються визначення підстав і порядку внесення змін до договору, були предметом дослідження багатьох відомих науковців, зокрема, зарубіжних цивілістів М.І. Брагінського, В.В. Вітрянського, С.Н. Братусь, А.В. Венедіктова, О.С. Йоффе, О.А. Красавчикова та вітчизняні науковці О.В. Дзера, В.М. Коссака, Н.В. Кузнецової, В.В. Луць, Р.Б. Шишка. Питання оренди аналізували Серебрякова Ю.О., Мусієнко В.В. Натомість, дослідження, які б стосувалися визначення порядку, підстав та процедури внесення змін щодо розміру орендної плати у договір оренди земельної ділянки в українському правознавстві практично відсутні.

З огляду на це, завданням пропонованого дослідження є встановити підстави та процедуру внесення змін щодо

розміру орендної плати у договір оренди земельної ділянки, визначити момент, з якого правомірним є стягнення з орендаря нового розміру орендної плати з урахуванням судової практики та положень чинного законодавства.

Виклад основного матеріалу. Порядок зміни і розірвання господарських договорів передбачено ст.188 ГК. Відповідно до частин 2-4 цієї статті сторона договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором. Сторона договору, яка одержала пропозицію про зміну чи розірвання договору, у двадцятиденний строк після одержання пропозиції повідомляє другу сторону про результати її розгляду. У разі, якщо сторони не досягли згоди щодо зміни (розірвання) договору або у разі неодержання відповіді у встановлений строк з урахуванням часу поштового обігу, зацікавлена сторона має право передати спір на вирішення суду. [5]

Проте, згідно рішення Конституційного Суду України від 09.07.2002 р. № 15-рп-2002 (справа № 1-2/2002 про досудове врегулювання спорів), право особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства, юридичної особи) на звернення до суду за вирішенням спору не може бути обмежене законом, іншими нормативно-правовими актами. Встановлення законом або договором досудового врегулювання спору за волевиявленням суб'єктів правовідносин не є обмеженням юрисдикції судів і права на судовий захист. [6]

Верховний Суд України у постанові від 20.11.2012 р. (справа № 28/5005/640/2012) звертає увагу на те, що обрання певного засобу правового захисту, у тому числі і досудового врегулювання спору, є правом, а не обов'язком особи, яка добровільно, виходячи з власних інтересів, його використовує. Отже, надсилання відповідачу пропозицій про внесення змін до спірного договору оренди є виключно правом, а не обов'язком позивача, тому недотримання позивачем вимог ч. 2 ст. 188 ГК України щодо обов'язку надсилання іншій стороні пропозицій про зміну умов договору оренди земельної ділянки не позбавляє

його права звернутися до суду з позовом до відповідача про зміну умов договору за наявності спору, тобто відсутності згоди на зміну умов договору. [7] Аналогічну правову позицію про те, що недотримання позивачем вимог ч. 2 ст. 188 ГК України не позбавляє його права звернутися до суду з позовом до відповідача та вирішити спір у судовому порядку, викладено у постанові Вищого господарського суду України від 12 червня 2012 року у справі № 17/5005/8502/2011 [8]. Таким чином, спір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки підлягає розгляду судом навіть у тому випадку, коли процедура досудового врегулювання спору не проводилася.

Згідно зі ст. 30 Закону України «Про оренду землі» зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується у судовому порядку. [9] Відповідно до п. 13 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження типового договору оренди землі» від 03.03.2004 р. № 220 розмір орендної плати переглядається у разі зміни умов господарювання, передбачених договором, зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством; погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами; в інших випадках, передбачених законом [10].

Згідно з ч. 2 ст. 21 Закону України «Про оренду землі» розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України). [9]

Таким чином, правова природа і режим орендної плати істотно відрізняються в залежності від того, про оренду яких земель йдеться: 1) державних та комунальних або 2) інших. У першому випадку орендна плата є загальнодержавним податком, у другому – «приватноправовим платежем» [11, с. 454]. Коли йдеться про оренду земельної ділянки, яка знаходиться у власності громадян або юридичних осіб, то розмір орендної плати законодавством взагалі не регулюється [12, с. 156]. Проте, з огляду на п. 3 ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотною умовою договору оренди землі є порядок перегляду орендної плати [9], а під час укладення відповідного договору сторони як правило керуються типовим договором оренди землі, про який йшла мова вище, тому питання щодо зміни розміру орендної плати у випадку зміни розміру земельного податку є актуальними при оренді земельної ділянки приватної форми власності аналогічно державній чи комунальній формі власності.

Відповідно до п. 14.1.136 ст. 14 Податкового кодексу України, орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності є обов'язковим платежем, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Згідно з п. 288.1 ст. 288 Податкового кодексу України, підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Відповідно до п. 288.5.2 ст. 288 Податкового кодексу України, розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може перевищувати: а) для земельних ділянок, наданих для розміщення, будівництва, обслуговування та експлуатації об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з відновлювальних джерел, включаючи технологічну інфраструктуру таких об'єктів (виробничі приміщення, бази, розподільчі пункти (пристрої), електричні підстанції, електричні мережі), – 3 відсотки нормативної грошової оцінки; б) для інших земельних ділянок, наданих в оренду, – 12 відсотків нормативної грошової оцінки землі [13].

Згідно з п. 14.1.125 ст. 14 Податкового кодексу України нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це ка-

піталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. [13] Відповідно до ч. 5 ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» нормативну грошову оцінку використовують при визначенні розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності. Згідно з п. 2 ч. 1 ст. 13 того ж Закону нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності [14].

Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять згідно державних стандартів, норм, правил та інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться: щодо земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 років; розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 5–7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7–10 років (ст. 18 Закону України «Про оцінку земель») [14]. Відповідно до ч. 2 ст. 20 Закону України «Про оцінку земель» дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляють як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель [14].

Згідно з ч. 1 ст. 23 Закону України «Про оцінку земель», технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою [14]. При цьому в рішенні ради визначається середня (базова) вартість 1 кв.м. земель, нормативна грошова оцінка земель різного функціонального призначення та ін [15].

Відповідно до ч. 4 ст. 23 Закону України «Про оцінку земель», рішення рад щодо технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок набирають чинності у строки, встановлені відповідно до пункту 271.1 статті 271 Податкового кодексу України. [14] Рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок офіційно оприлюднює відповідний орган місцевого самоврядування до 15 липня року, що передують бюджетному періоду, в якому заплановано застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовують не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом (п. 271.1 ст. 271 Податкового кодексу України) [13]. Згідно зі ст. 3 Бюджетного кодексу України бюджетний період для всіх бюджетів, що складають бюджетну систему України, становить один календарний рік, який починається 1 січня кожного року і закінчується 31 грудня того ж року. Неприйняття Верховною Радою України закону про Державний бюджет України до 1 січня відповідного року не є підставою для встановлення іншого бюджетного періоду [16].

До прикладу, офіційне оприлюднення органом місцевого самоврядування рішення щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок 01.04.2013 р. дозволить застосовувати таку нормативну грошову оцінку земель з 01.01.2014 р., а оприлюднення 01.08.2013 р. – з 01.01.2015 р. Зазначене потрібно враховувати при визначенні моменту, з якого є доречним ініціювання процедури внесення відповідних змін до договору оренди земельної ділянки.

Відповідно до п. «а» ч. 1 ст. 12 Земельного кодексу України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить розпорядження землями територіальних громад [17]. Пункт 34 ч. 1 ст. 26 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачає, що питання про регулювання земельних відносин вирішується виключ-

но на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради [18]. Із зазначених норм законодавства випливає, що питання про оренду земельних ділянок вирішуються сільською, селищною, міською радою на пленарних засіданнях шляхом прийняття відповідних рішень. ВГС України у постанові від 07.12.2011 р. [19] зазначив, що право ініціювати внесення змін до договорів оренди землі в частині зміни розміру орендної плати належить місцевій раді і має бути здійснено шляхом прийняття відповідних рішень. За відсутності такого рішення встановити волю орендодавця щодо внесення змін до договору неможливо.

Таким чином, процедура внесення змін до договору оренди земельної ділянки щодо розміру орендної плати у випадку зміни розміру земельного податку включає такі етапи:

1. Затвердження органом місцевого самоврядування нормативної грошової оцінки земель.
2. Затвердження органом місцевого самоврядування положення про порядок встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки та їх справляння.
3. Визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка є предметом конкретного договору.
4. Ініціювання процедури викладення пункту договору щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки та розміру орендної плати у новій редакції.
5. Внесення змін до пункту договору щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки і розміру орендної плати у відповідності до затвердженої органом місцевого самоврядування нормативної грошової оцінки земель, положення про порядок встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки та їх справляння у позасудовому або судовому порядку.

При цьому потрібно враховувати, що відповідно до п. 2.19 Постанови Пленуму Вищого господарського суду України у справі № 6 від 17.05.2011 р. «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» [20] у разі прийняття уповноваженим органом рішення про внесення змін до ставок орендної плати за землю та затвердження нових коефіцієнтів для розрахунку орендної плати за земельні ділянки, такі обставини можуть не братися судом до уваги лише у разі скасування відповідного рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування в установленому законом порядку. Згідно зі статтею 632 ЦК України ціна у договорі встановлюється за домовленістю сторін. У визначених законом випадках застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. Оскільки орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності є регульованою ціною, то законодавча зміна граничного розміру цієї плати є підставою для перегляду розміру орендної плати, встановленої умовами договору.

Таким чином, якщо скасування відповідного рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування в установленому законом порядку не відбулося, проходження останніх двох етапів внесення змін починає набувати ознак формальності.

Але проходження таких етапів для обґрунтованого, правомірного стягнення орендної плати у новому розмірі є обов'язковим. Проте, у листі Державної податкової адміністрації України «Щодо справляння орендної плати за землею» № 5189/5/15-0716 від 27.04.2011 р. зазначено таке: якщо у населеному пункті рішенням ради запроваджена нова нормативна грошова оцінка землі та в установленому порядку вона оприлюднена, платники самостійно повинні звернутися до відповідного органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів для отримання довідки (витягу) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, перерахувати суму податкового зобов'язання по земельному податку і орендній платі за земельні ділянки

державної та комунальної власності та подати вказану довідку з податковою звітністю до податкового органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки [21]. За твердженням В. Старшинського, зазначені новели Податкового кодексу дають підстави податковим органам вимагати від орендарів земельних ділянок державної та комунальної власності сплати орендної плати у розмірі не меншому ніж 3 відсотки від її нормативної грошової оцінки, навіть, якщо в договорі оренди встановлений зовсім інший розмір орендної плати [22].

Проте, з таким викладом обставин погодитися не можна. Адже відповідно до ч. 1 ст. 21 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за землею – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою, а згідно з п. 3 ч. 1 ст. 15 цього ж Закону орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду є істотними умовами договору оренди землі. [9] За твердженням Ю. О. Сербрякової значення орендної плати як істотної умови договору оренди усвідомлюється вже з того, що законодавець приділив їй окрему статтю в Законі та ГК України [23, с. 68].

З огляду на вищесказане можна стверджувати, що розмір орендної плати за землею встановлюється виключно договором, а зміна орендної плати за землею викликала лише за згодою сторін договору або у судовому порядку. При цьому немає значення, чи сплачується вона, наприклад, на рахунок юридичної особи чи в дохід бюджету, адже від того орендна плата не перестає бути істотною умовою договору оренди земельної ділянки, яка сплачується орендарем орендодавцю.

У даний момент має місце значне збільшення кількості судових справ, які стосуються внесення змін до договору оренди земельної ділянки щодо розміру орендної плати [24]. Наприклад, на розгляд господарського суду Львівської області прокурор м. Борислава в інтересах держави уповноважений орган: орган місцевого самоврядування, в особі Східницької селищної ради, подав позов до відповідача Відкритого акціонерного товариства «Укрнафта» про внесення змін до договору оренди землі від 17.12.2009 р., зокрема, п. 5 договору, який стосується нормативної грошової оцінки земель, та п. 9 договору щодо розміру орендної плати. Позовні вимоги мотивовані тим, що була проведена нова нормативна грошова оцінка земель, розмір якої змінився у порівнянні з моментом укладення договору. Крім того, Податковим кодексом України встановлено розміри плати за земельні ділянки, а, отже, є всі підстави для внесення вищезазначених змін до договору оренди. При прийнятті рішення судом було досліджено витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, рішення Східницької селищної ради «Про затвердження нормативної грошової оцінки земель смт. Східниця» № 8, «Про затвердження Положення про порядок встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки несільськогосподарського призначення та її справляння» № 24. Враховуючи положення ст.ст. 13,18,20,23 Закону України «Про оцінку земель», ст.ст. 1,21, 30 Закону України «Про оренду землі», п. 14.1.136 ст. 14, п. 271.1 ст. 271, п. 288.1 ст. 288, п. 288.5.2 ст. 288 Податкового кодексу України, ст.ст. 651,792 Цивільного кодексу України та беручи до уваги, що зазначені вище рішення не скасовано, суд прийняв рішення від позовні вимоги задоволити повністю, внести зміни до договору оренди землі та викласти п.5 договору у наступній редакції: «Відповідно до витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, виданого Управлінням Держкомзему у м. Бориславі Львівської області, нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 74'810 (сімдесят чотири тисячі вісімсот десять) грн. 00 коп.», а п. 9 договору у такій редакції: «Орендна плата згідно рішення Бориславської міської ради від 17.11.2011р. № 420 становить 12 відсотків від норма-

тивної грошової оцінки і вноситься орендарем у грошовій формі, що складає в рік 4' 188,90 грн. або 349,08 грн. в місяць щомісячними платежами на розрахунковий рахунок 33210812700012 в ГУДКСУ у м. Бориславі Львівській області, ЗКПО 37942974, код платежу 13050200, отримувач Бориславська міська рада» [25]. Дане рішення було залишено без змін постановою Львівського апеляційного господарського суду від [26].

При зверненні з подібними позовами, особливу увагу потрібно приділити правильному формуванню позовних вимог. Позивач повинен ставити питання про внесення змін до договору, а не про зобов'язання відповідача внести зазначені зміни, адже відповідно до ч. 1 ст. 626 ЦК України договір є узгодженим волевиявленням двох або більше сторін, і тому суд не може зобов'язати іншу сторону договору внести зміни до нього [4]. Така точка зору викладена у п. 2.18 Постанови Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у

спорах, що виникають із земельних відносин» у справі № 6 від 17.05.2011 р. [20].

Відповідно до ч. 3 ст. 653 ЦК України, у разі зміни або розірвання договору зобов'язання змінюється або припиняється з моменту досягнення домовленості про зміну або розірвання договору, якщо інше не встановлено договором чи не обумовлено характером його зміни. Якщо договір змінюється або розривається у судовому порядку, зобов'язання змінюється або припиняється з моменту набрання рішенням суду про зміну або розірвання договору законної сили. [4]

Висновки. Отже, лише у випадку проходження кожного з етапів процедури внесення змін до договору оренди земельної ділянки щодо розміру орендної плати та викладення відповідних пунктів договору у новій редакції у судовому або позасудовому порядку, стягнення орендодавцем нового розміру орендної плати з орендаря є правомірним.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : У 2 т. – 2-ге вид., перероб. і доп. / За ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луць. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – Т. II. – 1088 с.
2. Луць В. В. Проблеми договірного регулювання майнових відносин за новим Цивільним та Господарським кодексами України / В. В. Луць // Українське комерційне право. 2003. – № 4. – С 21-32.
3. Бородавський С. Деякі питання укладення, зміни і розірвання договору в цивільному праві України / С. Бородавський // Юридична Україна : Щомісячний правовий часопис. – К. – 2005. – № 1. – С. 23–26.
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV // ВВР. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
5. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18, № 19–20, № 21–22. – Ст. 144.
6. Рішення Конституційного Суду України у справі № 1-2/2002 за конституційним зверненням Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий Дім «Кампус Коттон клуб» щодо офіційного тлумачення положення частини другої статті 124 Конституції України (справа про досудове врегулювання спорів) [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v015p710-02> [25.03.2013]. – Назва з екрану.
7. Постанова Верховного Суду України у справі № 28/5005/640/2012 «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки» від 20.11.2012 р. [Електронний ресурс] ЛІГА:ЗАКОН. – URL : http://search.ligazakon.ua/_doc2.nsf/link1/VS120651.html [25.03.2013]. – Назва з екрану.
8. Постанова Вищого господарського суду України у справі №17/5005/8502/2011 «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки» від 12.06.2012 р. [Електронний ресурс] ЛІГА:ЗАКОН. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/_doc2.nsf/link1/find:%E2%84%9617+5005+8502+2011/SD120158.html [25.03.2013]. – Назва з екрану.
9. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.
10. Постанова Кабінету Міністрів України у справі № 220 «Про затвердження типового договору оренди землі» від 03.03.2004 р. [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF> [25.03.2013]. – Назва з екрану.
11. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. : науково-практичний коментар Земельного кодексу України. – 2-ге вид., перероб. і допов. – К. : Алерта ; КНТ; ЦУЛ, 2009. – 507 с.
12. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти : монографія / За заг. ред. проф. д.ю.н. Н. І. Титової. – Львів : ЛьвДУВС, 2008. – 296 с.
13. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17. – Ст. 112.
14. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 229.
15. Офіційний сайт Східницької селищної ради / Рішення ради від 30.12.2010 р. № 8. – Режим доступу : <http://www.shidnitca-rada.com/load/0-74> [25.03.2013]. – Назва з екрану.
16. Бюджетний кодекс України від 08.07.2010 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 50–51. – Ст. 572.
17. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
18. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 24. – Ст. 170.
19. Постанова Вищого Господарського Суду у справі № 5020-1/144 «Про визнання недійсними державних актів на право власності на земельні ділянки, витребування майна з чужого незаконного володіння» від 23.05.2011 р. [Електронний ресурс] ЛІГА:ЗАКОН. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/_doc2.nsf/link1/find:%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0+%D0%92%D0%B8%D1%89%D0%BE%D0%B3%D0%BE+%D0%93%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80-%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE+%D0%A1%D1%83%D0%B4%D1%83+++07.12.2011%D1%80./SD110191.html [25.03.2013]. – Назва з екрану.
20. Постанова Пленуму Вищого господарського суду України у справі № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» від 17.05.2011 р. [Електронний ресурс] Верховна Рада України. Законодавство України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v0003700-78> [25.03.2013]. – Назва з екрану.
21. Лист ДПА «Щодо справляння орендної плати за землею» у справі № 5189/5/15-0716 від 27.04.2011 р. [Електронний ресурс] Мінфін. – Режим доступу : http://minfin.com.ua/taxes/-/news/nlistDPA_5189.html [25.03.2013]. – Назва з екрану.
22. Старшинський В. Орендна плата за землю – договірний платіж чи податок? [Електронний ресурс] / В. Старшинський. – Режим доступу : <http://protectlaw.com.ua/Orendna-plata-za-zemlju---dogovirnij-platizh-chi-podatok/> [25.03.2013]. – Назва з екрану.
23. Серебрякова Ю. О. Договір оренди державного та комунального нерухомого майна : монографія / Ю. О. Серебрякова, М. Л. Шелухін. – Донецький юридичний інститут ЛУДВС ім. Е. О. Дідоренка. – Донецьк : Вид-во «Ноулідж», 2010. – 183 с.
24. Рішення господарських судів «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки» [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/30097998>, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/30055339>, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/30050808>, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/29920557>, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/30003501>, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/30117886>, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/30053414> [25.03.2013]. – Назва з екрану.
25. Рішення господарського суду Львівської області від 24.12.2012 р. у справі №5015/4328/12 за позовом прокурора м.Борислава в інтересах держави уповноважений орган: орган місцевого самоврядування, в особі Східницької селищної ради, подав позов до від-

повідача Відкритого акціонерного товариства «Укрнафта» про внесення змін до договору оренди землі від 17.12.2009 р. [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/28589806> [25.03.2013]. – Назва з екрану.

26. Постанова Львівського апеляційного господарського суду від 14.03.2013р. у справі № 5015/4328/12 за позовом прокурора м. Борислава в інтересах держави уповноважений орган: орган місцевого самоврядування, в особі Східницької селищної ради, подав позов до відповідача Відкритого акціонерного товариства «Укрнафта» про внесення змін до договору оренди землі від 17.12.2009р. [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/30053429> [25.03.2013]. – Назва з екрану.

УДК 347.3

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ ЗАХИСТ АКЦІОНЕРІВ CIVIL LEGAL DEFENCE OF SHAREHOLDERS

Січко Д.С.,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного та кримінального права і процесу
юридичного факультету
Чорноморського державного університету імені Петра Могили

У статті розглянуто способи цивільно-правового захисту прав акціонерів в діючому українському законодавстві, а також проаналізовано судову практику щодо найбільш поширених порушень.

Ключові слова: акціонер, захист, акціонерне товариство, загальні збори акціонерів, корпоративні права.

В статье рассмотрены способы гражданско-правовой защиты прав акционеров в действующем украинском законодательстве, а также проанализирована судебная практика относительно наиболее распространенных нарушений.

Ключевые слова: акционер, защита, акционерное общество, общее собрание акционеров, корпоративные права.

In the article the methods of civil legal defence of rights for shareholders are considered in the current Ukrainian legislation and also judicial practice is analysed in relation to the most widespread violations.

Key words: shareholder, defence, joint-stock company, general meeting of shareholders', corporate rights.

Актуальність дослідження. Акціонерне товариство є найбільш поширеною і перспективною формою здійснення підприємницької діяльності. Сучасне українське законодавство в більшості питань сприйняло підходи, запропоновані європейським правом: встановило достатньо жорстку процедуру створення і підтримки статутного капіталу товариства, врегулювало питання, що стосуються реорганізації, створення філій та представництв, узаконило існування товариств з одним учасником. Однак ряд моментів, що стосуються діяльності акціонерних товариств, відчують нестачу правового регулювання – у першу чергу це стосується питань реалізації та захисту прав акціонерів.

Існуючі правові механізми захисту прав акціонерів в силу ряду причин фактично не гарантують своєчасної та ефективного реалізації майнових і немайнових прав акціонерів. Як показує судово-арбітражна практика розгляду корпоративних спорів, акціонер, як основний учасник акціонерних правовідносин, часто не має можливості відновити порушене право та усунути наслідки його порушення.

Таким чином, дослідження проблем захисту майнових прав суб'єктів корпоративних відносин є актуальним не тільки з точки зору теорії, але й з точки зору практики.

Аналіз останніх досліджень. В українській правовій науці окремі питання охорони прав акціонерів розглядалися у дисертаційних дослідженнях: І. В. Спасиво-Фатєєвої «Цивільно-правові проблеми акціонерних правовідносин» [1], В. П. Ливинця «Правове регулювання діяльності акціонерних товариств» [2], О. В. Щербини «Правове становище акціонерів за законодавством України» [3].

Спеціальними дослідженнями охорони та захисту прав акціонерів у цивільному праві України займалися О. В. Регурецька, А. Г. Гулик [4]. Корпоративні відносини господарських товариств досліджуються вченими-цивілістами (І. М. Кучеренко, В. А. Васильєва) та вченими-господарниками (О. М. Віннік, В. С. Щербина), а також на рівні дисертаційних досліджень (О. А. Воловик, О. Р. Кібенко,

О. М. Переверзева) [5; 6]. При цьому питання об'єднання способів охорони прав акціонерів у цілісну систему шляхом їх класифікації, висвітлення проблем визнання права власності на акцію, витребування акції з чужого незаконного володіння, дослідження підстав захисту прав акціонерів, і надалі потребують окремого детального вивчення.

Мета дослідження. Вивчити особливості цивільно-правового захисту акціонерів в сучасному українському законодавстві.

Виклад основного матеріалу. Порядок захисту прав акціонерів та акціонерного товариства в Україні регулюється широким спектром нормативно-правових актів, включаючи Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Закони України «Про господарські товариства» та «Про акціонерні товариства» та інші.

Крім того, органи судової влади видали кілька актів, які покликані уніфікувати практику застосування норм права в сфері корпоративних відносин. У той же час, спостерігаються деякі відмінності в застосуванні норм права різними судами України, включаючи Верховний Суд України (далі – «ВСУ») і Вищий господарський суд України (далі – «ВГСУ»). При цьому в різні періоди часу окремі норми права трактувалися одними і тими ж судовими інстанціями по-різному.

На думку Е. Ю. Асташкіної, право акціонера на захист гарантовано законом тільки в тих випадках, коли відповідає межах його здійснення, тобто здійснюється акціонером добросовісно, розумно, опосередковує застосування дозволених засобів захисту за призначенням, не пов'язане з наміром заподіяти шкоду або порушити права товариства або іншого акціонера в будь-якій формі [7].

Зловживання правом на захист повинно вважатися цивільним правопорушенням, вчиненим акціонером (групою акціонерів) або посадовою особою акціонерного товариства при здійсненні належного йому права, пов'язаним з наміром завдати шкоди акціонерам і суспільству в цілому, перешкодити законній реалізації майнових і немайнових прав акціонерів, використовувати недозволені засоби ре-