

**ЩОДО ОБОРОТОЗДАТНОСТІ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
В КОНТЕКСТІ НОВІТНІХ ПРАВОВИХ ВИСНОВКІВ ВЕРХОВНОГО СУДУ****ON LAND PLOT LEASE RIGHT TRANSFERABILITY IN THE CONTEXT
OF THE LATEST LEGAL CONCLUSIONS OF THE SUPREME COURT**

**Чабаненко М.М., д.ю.н., професор,
професор кафедри цивільного, трудового та господарського права
Дніпровський національний університет імені Олеся Гончара**

Стаття присвячена доктринальному вирішенню питання оборотоздатності права оренди земельної ділянки. Одним із приводів до цього дослідження є досить суперечливий правовий висновок Верховного Суду, наданий у постанові від 18 березня 2020 року у справі № 240/657/17 (провадження № 12–174гс19). Цей висновок та його обґрунтування також піддано аналізу. Встановлено, що загалом новітні наукові дослідження підтримують ідею оборотоздатності права оренди земельної ділянки, яке належить саме орендареві. Звичайно, ця наукова позиція, як і позиція автора, ґрунтуються на відповідних нормах позитивного права. Відзначається, що оборотоздатність об'єктів приватних прав визначається трьома основними ознаками: 1) відповідне благо повинно належати до об'єктів приватних прав; 2) відповідне благо не має бути невід'ємним від особи; 3) відповідне благо не має бути обмежене в обороті або вилучене з обороту прямими приписами закону. Встановлено, що право оренди земельної ділянки відповідає цим критеріям. Право оренди земельної ділянки відповідає критеріям оборотоздатності. Право оренди земельної ділянки є майновим (речовим) правом, яке належить до майна суб'єкта, не є нерозривно пов'язаним з особою суб'єкта та є оборотоздатним, тобто може відчужуватися всіма способами. Як частина майна особи право оренди земельної ділянки може спрямовуватися на погашення зобов'язань суб'єкта, тобто на нього може звертатися стягнення, адже суб'єкт відповідає за своїми зобов'язаннями всім своїм майном. Сторони договору оренди землі, якщо бажають, можуть у договорі встановити обмеження права розпорядження правом на оренду, яке за замовчуванням належить орендареві. Правова позиція Верховного Суду, сформульована в постанові від 18 березня 2020 року у справі № 240/657/17 (провадження № 12–174гс19), є, на нашу думку, хибною, такою, що заснована на хибних тезах, зокрема: про неналежність права оренди земельної ділянки до майна орендаря; про те, що суб'єктом права оренди земельної ділянки є власник земельної ділянки (орендодавець), а не орендар земельної ділянки (землекористувач).

Ключові слова: право оренди земельної ділянки, оборотоздатність, орендар, орендодавець, власник, розпорядження, відчуження.

The article is devoted to the doctrinal solution of the issue of land plot lease right transferability. One of the reasons that had encouraged this research was the rather contradictory legal opinion of the Supreme Court, provided in the decision of 18.03.2020 in the case № 240/657/17 (proceedings № 12–174gs19). This conclusion and its justification are also analyzed. It is established that in general the latest scientific research supports the idea of land plot lease right transferability, with this right belonging to the tenant. Of course, this scientific position, like the author's position as well, is based on the relevant norms of positive law. It is noted that transferability of private rights objects is determined by three main features: 1) the corresponding benefit should, in fact, belong to the private rights objects; 2) the relevant benefit should not be inseparable from the person; 3) the relevant benefit should not be restricted in circulation or withdrawn from circulation by direct prescriptions of law. It is established that the land plot lease right meets these criteria. The land plot lease right meets the criteria of transferability. The land plot lease right is a property (real) right (*ius in re*), which belongs to the property of the subject, is not inextricably linked with the identity of the subject and is transferable, that is, can be alienated in all ways. Moreover, being a part of person's property, the land plot lease right can be directed on repayment of obligations of the person. That is land plot lease right can be an object of legal recovery; after all the subject is responsible on the obligations with all property. The parties to the land lease agreement, if they wish, may establish in the agreement restrictions on the right to dispose the land plot lease right, which by default belongs to the tenant. The legal position of the Supreme Court, formulated in the decision of 18.03.2020 in the case № 240/657/17 (proceedings № 12–174gs19), is, in our opinion, erroneous and based on false theses, in particular: on the land plot lease right non-belonging to the tenant's property; on the landlord but not the tenant to be the subject of the land plot lease right.

Key words: land plot lease right, transferability, tenant, landlord, proprietor, disposition, alienation.

Постановка проблеми. Загалом обмеження оборотоздатності об'єктів прав притаманні земельному праву. Варто згадати хоча б широко відомий «мораторій» на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення або численні обмеження оборотоздатності земель за критерієм суб'єкта права (наприклад, щодо іноземців) чи форми власності (державна, комунальна).

У зв'язку із цим наука і юридична практика зазвичай із пересторогою ставляться до позитивного вирішення питання про оборотоздатність того чи іншого об'єкта земельного права.

Яскравим прикладом цього є новітня правова позиція Верховного Суду (у складі Великої палати), сформульована в постанові від 18 березня 2020 р. у справі № 240/657/17 (провадження № 12–174гс19) [1] (далі – постанова ВС від 18 березня 2020 р.). Цю правову позицію Верховний Суд сформулював, коли вирішував питання про можливість звернення стягнення на право оренди земельної ділянки за зобов'язаннями орендаря в межах виконавчого провадження. Однак ця правова позиція та її обґрунтування мають глобальніше визначальне значення для питання оборотоздатності права оренди земельної ділянки загалом, ставлять під великий сумнів оборотоздатність права оренди земельної ділянки.

Фоном ухвалення постанови ВС від 18 березня 2020 р. була наявність правової позиції Верховного Суду (у складі Касаційного цивільного суду), сформульована в ухвалі від 8 серпня 2019 р. у справі № 149/1120/19 (провадження № 61–14394ск19) [2] (далі – ухвала ВС від 8 серпня 2019 р.). В останній Верховний Суд дійшов висновку про можливість звернення «стягнення безпосередньо на права на земельні ділянки, зокрема на права оренди земельної ділянки, які належать боржнику».

Однак Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду під час розгляду справи № 240/657/17, не погодився із правовою позицією, викладеною в ухвалі ВС від 8 серпня 2019 р., та передав справу на розгляд Великої палати Верховного Суду [3]. Велика палата Верховного Суду розглянула справу і ухвалила вищезгадану постанову ВС від 18 березня 2020 р., в якій зроблено висновок, що, за загальним правилом, звернення стягнення в межах виконавчого провадження на право оренди земельної ділянки, яка належить боржнику, є неможливим. Аргументація цього висновку ставить під сумнів оборотоздатність права оренди земельної ділянки взагалі.

У зв'язку з викладеним актуалізується необхідність доктринального вирішення питання оборотоздатності права оренди земельної ділянки.

Метою статті є доктринальне вирішення питання оборотоздатності права оренди земельної ділянки, а також аналіз відповідної правової позиції Верховного Суду.

Стан дослідження. І.В. Спасибо-Фатєєва у 2010 р. здійснила досить ґрунтовний аналіз досліджуваного питання як стосовно оборотоздатності права оренди як такого (право оренди в цивілістичному розумінні), так і стосовно оборотоздатності права оренди земельної ділянки [4]. Авторка послідовно надала нормативні та доктринальні аргументи «за» та «проти» відчуження права оренди та дійшла досить вірогідних та раціональних висновків: «За цивілістичними підходами право оренди не може вважатися майновим правом, у розумінні ч. 2 ст. 190 Цивільного кодексу і поготів, воно не є об'єктом права, а тому не може йтися про оборотоздатність цього права, тобто про його відчуження» [4, с. 125]; «право оренди в такому загальноцивілістичному розумінні відчужуватися не може» [4, с. 125]. Цілком можна погодитися із цими висновками, оскільки із суто цивілістичного регулювання відносин оренди справді випливає, що «право оренди» є радше змістом зобов'язальних правовідносин, а не об'єктом речових правовідносин (І.В. Спасибо-Фатєєва також про це згадує [4, с. 123]). Однак варто віддати відомій цивілістиці належне: авторка влучно зауважила відому міру самотності орендних відносин в земельному праві: «<...> сфера регулювання відносин оренди земельної ділянки перебуває поза межами Цивільного кодексу України. Хоча в ньому й є ст. 792, присвячена саме цьому, але вона має загальний характер і містить відсилочну норму про те, що відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом. Це Земельний кодекс та Закон України «Про оренду землі». І саме названі закони по-іншому визначають право оренди, яке в цьому законодавстві набуває не лише значення об'єкта права, а й оборотоздатного об'єкта. Адаже в земельному законодавстві прямо встановлюється можливість відчуження права оренди земельної ділянки» [4, с. 127].

У підсумку І.В. Спасибо-Фатєєва доходить загального висновку про те, що «цивільним законодавством *не виключається*, а *земельним дозволяється відчуження* права оренди» [4, с. 127]; «за відсутності регулювання в земельному законодавстві порядку та форми такого відчуження [права оренди земельної ділянки] виникають непорозуміння на практиці, які можуть бути усунені або єдністю в підходах між Цивільним кодексом України та Земельним кодексом України щодо недопустимості обороту права оренди, або, навпаки, шляхом опрацювання обороту цього права із визначенням усіх деталей відповідної процедури» [4, с. 123]. Варто де в чому погодитися з останньою тезою: регулювання відчуження й інших форм обороту права оренди земельної ділянки не є досконалим; водночас така недосконалість не може бути підставою для висновку про неможливість відчуження права оренди земельної ділянки.

Ідею можливості відчуження права оренди земельної ділянки розвиває у своїй дисертації Р.М. Гнідан [5]. Відповідний елемент навіть включено до авторського визначення поняття договору оренди земельної ділянки як «двостороннього правочину, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку у строкове володіння та користування з можливістю відчуження права користування відповідно до її цільового призначення» [5, с. 3, 20, 21, 56]; автор уважає можливість відчуження права оренди істотною ознакою договору оренди землі [5, с. 55, 60]. Автор також правильно підкреслює, що обмеження відчуження права оренди земельної ділянки притаманні лише відносинам оренди земельних ділянок державної та комунальної форм власності [5, с. 3, 5, 19, 20]. Помітно також, що Р.М. Гнідан поділяє ту ж ідею, що й І.В. Спасибо-Фатєєва, зазначає, що «право оренди земельної ділянки належить до речових прав, оскільки, на відміну від найму (оренди) інших видів

майна, право оренди земельної ділянки може бути відчужене» [5, с. 4].

В.В. Вилегжаніна також визнає оборотоздатність права оренди земельної ділянки. На її думку, орендар має право «на відчуження права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності (ст. 8–1 Закону України «Про оренду землі»)» [6, с. 83]. Звичайно, варто погодитися з авторкою з уточненням: орендар має право на відчуження права оренди земельної ділянки всіх форм власності, але для ділянок державної або комунальної власності це право має більше обмежень.

О.С. Панасюк характеризує права орендаря земельної ділянки і до «організаційних» прав відносить «право на передачу прав на земельну ділянку (її частину), а саме: для орендаря – розпорядження земельною ділянкою з урахуванням умов договору та законодавчих обмежень шляхом надання її в суборенду, обміну земельними ділянками сільськогосподарського призначення, відчуження права на оренду. Інтерес орендаря щодо оборотоздатності орендованої ділянки забезпечується порядком та умовами реалізації зазначеного права (ст. ст. 8–9 Закону України «Про оренду землі»)» [7, с. 81].

Виклад основного матеріалу.

1. Позитивне право та його тлумачення.

1.1. Загальні положення про оборотоздатність містяться у ст. 178 «Оборотоздатність об'єктів цивільних прав» Цивільного кодексу (далі – ЦК) України [8]. Оскільки норми інших галузей права не містять аналогічних загальних положень про оборотоздатність, варто вважати норми ст. 178 ЦК України такими, що мають міжгалузевий характер та застосовуються і до інших приватних правовідносин, зокрема до земельних речових правовідносин; отже, правильно говорити про встановлення цією статтею правил оборотоздатності об'єктів приватних прав.

Відповідно до ч. 1 ст. 178 ЦК України, «об'єкти цивільних прав можуть вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином, якщо вони не вилучені із цивільного обороту або не обмежені в обороті, або не є невід'ємними від фізичної чи юридичної особи».

Відповідно до ч. 2 ст. 178 ЦК України, «види об'єктів цивільних прав, перебування яких у цивільному обороті не допускається (об'єкти, вилучені із цивільного обороту), мають бути прямо встановлені в законі».

Види об'єктів цивільних прав, які можуть належати лише певним учасникам обороту або перебування яких у цивільному обороті допускається за спеціальним дозволом (обмежено оборотоздатні об'єкти), встановлюються законом».

Отже, ЦК України встановлює загальне правило: за загальним правилом об'єкти цивільних прав є оборотоздатними; інше має встановлюватися виключно законом. Можна вважати це правило своєрідною презумпцією оборотоздатності об'єктів приватних прав.

1.2. Отже, вирішення питання оборотоздатності права оренди земельної ділянки вимагає вирішення низки проміжних питань:

1) чи є права оренди земельної ділянки невід'ємним від особи?

2) чи є право оренди земельної ділянки об'єктом цивільних (приватних) прав?

3) чи є право оренди земельної ділянки об'єктом цивільних (приватних) прав, який обмежений в обороті або вилучений з обороту.

1.3. Відповідь на перше питання є найлегшою та найочевиднішою: у змісті права на оренду земельної ділянки відсутні будь-які особистісні компоненти, які б робили це право невід'ємним від суб'єкта. Емпіричним підтвердженням цього висновку є позитивно-правові норми про перехід права на оренду земельної ділянки після смерті фізичної особи – орендаря до спадкоємців або інших

осіб (ч. 1 ст. 7 Закону України «Про оренду землі» [9] (далі – Закон № 161–XIV)) (а, як відомо, невід’ємні від особи права не здатні до правонаступництва).

1.4. Друге питання є складнішим. Відповідно до ст. 177 ЦК України, «об’єктами цивільних прав є речі, у тому числі гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші матеріальні і нематеріальні блага».

Відповідно до ч. 1 ст. 190 ЦК України, «майном як особливим об’єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов’язки».

Відповідно до ч. 1 ст. 190 ЦК України, «майнові права є неспоживною річчю. Майнові права визнаються речовими правами».

Отже, суб’єктивні права є оборотоздатними в тому разі, якщо вони є майновими (речовими) правами. І тут основна складність полягає у відмежуванні речових прав та зобов’язальних прав.

ЦК України не дає задовільного визначення поняття майнового / речового права. З аналізу ЦК можна вивести лише невичерпний перелік майнових / речових прав. Так, кн. 3 ЦК України має назву «Право власності та інші речові права». Її розд. I стосується права власності, а розд. II має назву «Речові права на чуже майно». Відповідно до ч. 1 ст. 395 ЦК України, яка міститься в цьому розділі, «речовими правами на чуже майно є: 1) право володіння; 2) право користування (сервітут); 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); 4) право забудови земельної ділянки (суперфіції)». Як бачимо, ані права оренди землі, ані права оренди як такого в переліку немає. Однак ч. 2 ст. 395 ЦК України передбачає, що «законом можуть бути встановлені інші речові права на чуже майно». І такий закон наявний: Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [10] відносить право оренди земельної ділянки до речових прав на нерухоме майно, похідних від права власності (п. 2 ч. 1 ст. 4).

Земельний кодекс (далі – ЗК України [11]) не містить переліку речових прав та прямо не називає право оренди земельної ділянки речовим правом. Водночас аналіз норм ЗК України свідчить про те, що ЗК України все ж визнає право оренди земельної ділянки речовим правом. Так, ст. 126 ЗК України має назву «Оформлення речових прав на земельну ділянку»; відповідно до неї «право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»». Отже, ЗК України таки відносить право оренди земельної ділянки до речових прав.

Право оренди земельної ділянки є речовим правом, яке не є невід’ємним від свого суб’єкта та належить до його майна.

Право оренди земельної ділянки також цілком відповідає визначенню поняття «майнові права», яке міститься у ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [12]: «майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов’язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги». Хоча, на нашу думку, предметна сфера дії цього Закону настільки вузька, що наведена в ньому визначення не можуть слугувати єдиним орієнтиром під час вирішення глобальних питань речового права.

1.5. ЗК України, Закон № 161–XIV не вилучають право оренди земельної ділянки з обороту.

ЗК України (ч. 3 ст. 2), крім того, права на земельні ділянки відносить до об’єктів земельних відносин, поруч

із землями в межах території України та земельними ділянками.

Відповідно до ч. 1 ст. 93 ЗК України та ст. 1 Закону № 161–XIV, «право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності».

Закон № 161–XIV (ст. 8–1) встановлює деякі обмеження щодо обороту права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності. Однак це, у свою чергу, підкреслює відсутність обмежень оборотоздатності права оренди земельної ділянки приватної власності.

Правильно зазначає Р.М. Гнідан, що нинішній етап розвитку правового регулювання оренди землі характеризується закріпленням можливості відчуження права оренди [5, с. 81]

1.6. Отже, право оренди земельної ділянки є речовим правом, яке належить до майна суб’єкта, не є нерозривно пов’язаним з особою суб’єкта та є оборотоздатним, тобто може відчужуватися всіма способами. Як частина майна особи право оренди земельної ділянки може спрямовуватися на погашення зобов’язань суб’єкта, тобто на нього може звертатися стягнення, адже суб’єкт відповідає за своїми зобов’язаннями всім своїм майном. Відзначимо, що звернення стягнення на земельні ділянки або права на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) у межах виконавчого провадження прямо передбачене абз. 4 ч. 2 ст. 135 ЗК України.

Так само, як і для інших випадків обмеження оборотоздатності, випадки обмеження стягнення на майно мають бути прямо встановлені законом, що і зроблено у ст. 55 Закону України «Про виконавче провадження» (далі – Закон № 1404–VIII) [13], відповідно до якої «не допускається звернення стягнення на об’єкт довірчої власності за зобов’язаннями довірчого власника, а також на майно, зазначене в Додатку до цього Закону». Отже, ані Закон № 1404–VIII, ані інші закони не встановлюють заборони на звернення стягнення на право оренди земельної ділянки.

2. Аналіз постанови ВС від 18 березня 2020 р.

2.1. Нагадаємо, що Верховний Суд у постанові ВС від 18 березня 2020 р. передусім вирішував питання можливості звернення стягнення на право оренди земельної ділянки в межах виконавчого провадження; однак водночас висловив чимало тез, які ставлять під сумнів оборотоздатність цього права загалом.

2.2. У п. 6.7 постанови ВС від 18 березня 2020 р. Верховний Суд зазначив, що «відповідно до ст. 10 Закону № 1404–VIII, заходами примусового виконання рішень є: 1) звернення стягнення на кошти, цінні папери, інше майно (майнові права), корпоративні права, майнові права інтелектуальної власності, об’єкти інтелектуальної, творчої діяльності, інше майно (майнові права) боржника, у тому числі якщо вони перебувають в інших осіб або належать боржникові від інших осіб, або боржник володіє ними спільно з іншими особами <...>».

2.3. У п. 6.13 постанови ВС від 18 березня 2020 р. Верховний Суд зазначив, що «аналіз <...> положень <...> законів не дає підстав стверджувати, що майно боржника і речові права на це майно – це один об’єкт». Уважаємо, що ця теза є хибною. Звичайно, річ, право власності на річ та речові права на річ – це різні правові сутності. Однак до складу майна особи однаково входять як речі (тобто речі, належні особі на праві власності), так і речові права. Крім того, Верховний Суд чомусь не врахував, що п. 1 ч. 1 ст. 10 Закону № 1404–VIII передбачає звернення стягнення, серед іншого, на майнові права.

2.4. У п. 6.14 постанови ВС від 18 березня 2020 р. Верховний Суд зазначив, що «не вбачається однозначної й право виконавця накладати арешт на майнові (речові) права (тобто на право оренди) і з присисів ст. 56 («Арешт і вилучення майна (коштів) боржника» – М. Ч.) Закону

№ 1404–VIII, оскільки вона регулює питання арешту і вилучення тільки майна (коштів) боржника і не містить застереження, яке б дозволяло поширити цю норму на майнові (речові) права, як це зроблено, наприклад, у п. 1 ч. 1 ст. 10 Закону № 1404–VIII, де законодавець прирівнює майно і майнові права, на що вказує словосполучення «майно (майнові права) боржника». Із цим також не можна погодитися, адже, як зазначалося, ЦК України включає майнові (речові) права до складу майна. А тому жодної додаткової спеціальної вказівки закону про таке включення не потрібно.

2.5. У п. 6.15 постанови ВС від 18 березня 2020 р. Верховний Суд зазначив, що «водночас у чинному законодавстві встановлені також спеціальні норми, які передбачають звернення стягнення на певні майнові права та їх арешт. Так, за ч. 10 ст. 56 Закону № 1404–VIII у порядку, встановленому цією статтею, виконавець, у провадженні якого знаходиться виконавче провадження, за заявою стягувача чи із власної ініціативи може накладати арешт на грошові кошти, які перебувають на рахунках (вкладах) чи на зберіганні в банках, інших фінансових установах і належать особі, яка має заборгованість перед боржником, яка підтверджена судовим рішенням, що набрало законної сили». По-перше, Верховний Суд помилково, на нашу думку, уважає право власності на безготівкові грошові кошти майновим (речовим) правом, відмінним (за логікою самого Суду) від права власності. По-друге, помилковою є сама логіка Суду: «якщо є спеціальне регулювання стягнення на вид майна – то на майно може бути накладено стягнення; і навпаки».

2.6. У п. 6.15 постанови ВС від 18 березня 2020 р. Верховний Суд зазначив, що «право оренди є речовим правом на нерухоме майно, похідним від права власності та притаманним саме власнику такого майна». Не можна погодитися з тим, що право оренди належить власнику земельної ділянки. Суд явно змішав право оренди із правом на передання земельної ділянки в оренду, останнє справді належить власнику ділянки. Таке розуміння права оренди прямо суперечить його легальному визначенню – «засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою». Виникає просте питання: на якому договорі засноване «право оренди», яке належить самому власнику? І якщо право оренди належить саме власнику, який сенс в нормах ст. 8–1 Закону № 161–XIV.

Тут варто погодитися з ученими, які зазначають, що «з аналізу норм щодо відчуження права оренди земельної ділянки випливає, що відчужити право оренди може орендар. Закон не наділяє правом відчуження права оренди земельної ділянки власника земельної ділянки» [5, с. 79]; «ст. 7 Закону України «Про оренду землі» встановлює право на оренду землі не в орендодавця, а в орендаря. Це правило було закріплено і в Указі Президента «Про оренду землі», яким встановлено, що право на оренду земельної ділянки може бути подаровано, успадковано, обміняно, закладено або відчужене, в тому числі передано як внесок до статутних фондів товариств і підприємств» [14, с. 100].

2.7. Верховний Суд обґрунтовує парадоксальну належність права оренди самому власнику земельної ділянки:

1) (п. 6.24 постанови ВС від 18 березня 2020 р.) положенням ч. 5 ст. 93 ЗК України, відповідно до якої «право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки – на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом». Зазначимо, що, по-перше, ця норма має юридико-технічні недоліки, унаслідок яких неможливо встановити, чи вказівка про власника стосується всіх перелічених способів розпорядження, чи лише внесення до статутного капіталу; по-друге, ця норма не виключає підтверженого

ст. 8–1 Закону № 161–XIV права орендаря відчужувати право на оренду земельної ділянки;

2) (п. 6.25 постанови ВС від 18 березня 2020 р.) положенням абз. 3 ч. 2 ст. 135 ЗК України, відповідно до якого «продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положеннями цього Кодексу, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів». Зазначимо, що: 1) земельні торги не є виключною формою відчуження прав на земельні ділянки; 2) земельні торги розраховані передусім як обов'язкова процедура у випадках продажу земель державної та комунальної власності.

2.8. Верховний Суд у п. п. 6.26–6.31 намагається обґрунтувати тезу про те, що орендар за замовчуванням не має права розпоряджатися правом оренди, і принаймні це право має бути обумовлене в договорі оренди. Із цим не можна погодитися, оскільки право розпоряджатися майновими правами випливає із самого закону, і жодних обмежень щодо розпорядження правом оренди законом не встановлено (окрім обмежень ст. 8–1 Закону № 161–XIV стосовно земель державної та комунальної власності). Тому навпаки – якщо сторони цього бажають – вони можуть у договорі встановити обмеження права розпорядження правом на оренду, яке за замовчуванням належить орендареві.

2.9. Насамкінець згадати та підтримати «Науковий висновок щодо звернення стягнення на право оренди боржника-орендаря», складений якраз для справи № 240/657/17 (провадження № 12–174гс19) членом Науково-консультативної ради при Верховному Суді, відомим ученим у галузі земельного права А.М. Мірошниченком. Учений у вказаному висновку коротко, але переконливо доводить, що набуте орендарем на підставі договору право оренди земельної ділянки має властивість оборотоздатності як об'єкт цивільних прав у розумінні ст. ст. 177, 178 ЦК України; у разі відчуження права оренди відповідні права й обов'язки за договором оренди переходять до набувача автоматично, такий перехід не потребує укладення нового договору оренди землі; перехід права оренди земельної ділянки до особи, що придбала його у процедурі виконавчого провадження, через саму природу земельних орендних відносин означає перехід до цієї особи всього комплексу прав і обов'язків за договором оренди землі, аналогічно тому, як відбувається перехід прав і обов'язків за договором емфітевзису чи суперфіцію, а укладення окремого правочину стосовно внесення змін до вже укладеного договору оренди землі не є необхідним [15].

Висновок. Право оренди земельної ділянки відповідає критеріям оборотоздатності. Право оренди земельної ділянки є майновим (речовим) правом, яке належить до майна суб'єкта, не є нерозривно пов'язаним з особою суб'єкта та є оборотоздатним, тобто може відчужуватися всіма способами. Як частина майна особи право оренди земельної ділянки може спрямовуватися на погашення зобов'язань суб'єкта, тобто на нього може звертатися стягнення, адже суб'єкт відповідає за своїми зобов'язаннями всім своїм майном. Сторони договору оренди землі, якщо бажають, можуть у договорі встановити обмеження права розпорядження правом на оренду, яке за замовчуванням належить орендареві. Правова позиція Верховного Суду (у складі Великої палати), сформульована в постанові від 18 березня 2020 р. у справі № 240/657/17 (провадження № 12–174гс19), є, на нашу думку, хибною, такою, що заснована на хибних тезах, зокрема: про неналежність права оренди земельної ділянки до майна орендаря; про те, що суб'єктом права оренди земельної ділянки є власник земельної ділянки (орендодавець), а не орендар земельної ділянки (землекористувач).

ЛІТЕРАТУРА

1. Постанова Верховного Суду України від 18 березня 2020 р. у справі № 240/657/17 (провадження № 12–174гс19). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88952168>.
2. Ухвала Верховного Суду України від 8 серпня 2019 р. у справі № 149/1120/19 (провадження № 61–14394ск19). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83692282>.
3. Ухвала Верховного Суду України від 19 вересня 2019 р. у справі № 904/968/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84420972>.
4. Спасибо-Фатєєва І.В. Відчуження права оренди. *Вісник Академії правових наук України*. 2010. № 4. С. 118–127.
5. Гнідан Р.М. Договір оренди земельної ділянки : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Івано-Франківськ, 2017. 201 с.
6. Вилегжаніна В.В. Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2018. 200 с.
7. Панасюк О.С. Захист прав орендарів та орендодавців землі : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Вінниця, 2020. 201 с.
8. Цивільний кодекс України : Закон від 16 січня 2003 р. № 435–IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
9. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161–XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14/ed20201016>.
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952–IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
11. Земельний кодекс України : Закон від 25 жовтня 2001 р. № 2768–III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
12. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658–III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.
13. Про виконавче провадження : Закон України від 2 червня 2016 р. № 1404–VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19>.
14. Брунь А.Г. Договор аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харьков, 2003. 173 с.
15. Мірошниченко А.М. *Науковий висновок щодо звернення стягнення на право оренди боржника-орендаря*. Справа № 12–174гс19. URL: <https://eucon.ua/wp-content/uploads/2020/01/Naukovy-j-vy-snovok-shhodo-zvernennya-styagnennya-na-pravo-orendy-borzhnika-orendarya.pdf>.