



[#кейс_БПД](#)

Одними з найпоширеніших видів земельних спорів є спори щодо розірвання договорів оренди землі. Система БПД отримує чимало звернень з проханням допомогти вирішити конфлікти орендодавців з часто недобросовісними орендарями земельних ділянок.

У 2021 році до Золотоніський місцевий центр з надання БВПД звернувся пан Вадим, який просив допомогти розірвати договір оренди земельної ділянки. Чоловік пояснив, що є власником земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яку у 2017 році передав в оренду ТОВ «Зірочка» строком на 7 років.

«У договорі оренди було передбачено, що ТОВ «Зірочка» має щороку сплачувати мені орендну плату за землю в розмірі 7 660 гривень, однак, у 2019 та 2020 роках я отримував значно меншу орендну плату, а саме: 4 757 гривень за кожен рік. Я вважаю, що зменшення розміру орендної плати за землю є неправомірним, а тому бажаю розірвати договір оренди з товариством», – зауважив пан Вадим.

Призначений центром адвокат Юрій Побиванець, досліджуючи обставини справи, встановив, що згідно з умовами договору оренди земельної ділянки, сторони узгодили нормативну грошову оцінку земельної ділянки, встановили строк дії договору, визначили фіксований розмір орендної плати та обумовили питання щодо зміни умов договору. Проте орендодавець пан Вадим протягом 2019-2020 років отримував орендну плату меншу, ніж визначено умовами договору.

Під час спілкування з клієнтом Юрій Побиванець дізнався, що пан Вадим звертався до орендаря з проханням пояснити причини зменшення розміру орендної плати. Товариство надало відповідь, що підставою для цього стало зменшення розміру нормативної грошової оцінки землі.

Укладаючи договір оренди землі, сторони погодили, що зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін. ТОВ «Зірочка», самотійно зменшивши розмір орендної плати, нібито з підстав зменшення розміру нормативної грошової оцінки землі, фактично в односторонньому порядку змінило умови договору в частині визначення розміру орендної плати, що в свою чергу є порушенням норм законодавства та умов договору.

Адвокат подав до суду позовну заяву про розірвання договору оренди землі, посилаючись на такі норми чинного законодавства: Відповідно до ч. 1 ст. 32 Закону України «Про оренду землі» (у чинній редакції на момент укладення спірного договору), на вимогу однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду у разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених ст.ст. 24 і 25 цього Закону та умовами договору, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Положеннями п. «д» ч. 1 ст. 141 Земельного кодексу України передбачено, що підставою для припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата орендної плати.

Аналіз вказаних вище норм права свідчить, що підставою для розірвання договору оренди землі є саме систематична несплата орендної плати (у двох або більше випадках).

Згідно зі ст. 610 Цивільного кодексу України, порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (неналежне виконання).

Згідно зі ст. 526 Цивільного кодексу України, зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог Цивільного кодексу України, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться. Отже, систематична сплата орендної плати не у повному обсязі, визначеному договором, є неналежним виконанням договірних зобов'язань, що є підставою для розірвання договору оренди.

Отже, факт несвоєчасної сплати ТОВ «Зірочка» орендної плати у повному обсязі за користування земельною ділянкою за 2019 і 2020 роки (тобто послідовно за два роки поспіль) свідчить про систематичне невиконання орендарем договірних зобов'язань, що є підставою для розірвання договору оренди земельної ділянки.

Як результат – Чорнобаївський районний суд Черкаської області ухвалив рішення, яким позовні вимоги про розірвання договору оренди землі задовольнив.

Завдяки професійній, сумлінній роботі адвоката, активній правовій позиції справа вирішилася на користь клієнта.

Якщо у вас виникли питання, або ваші права порушені звертайтеся до фахівців системи безоплатної правової допомоги - **ваші правові проблеми можна вирішити дистанційно** 📞

☑ зателефонувати на безкоштовний номер системи надання безоплатної правової допомоги **0 800-213-103**;

☑ поставити запитання в месенджер фейсбук-сторінки Голованівський місцевий центр з надання БВПД: <https://www.facebook.com/glvn.legalaid.kr.ua/>;

☑ написати на електронну пошту відділу «Гайворонське бюро правової допомоги» Голованівського місцевого центру з надання БВПД: haivoronske@legalaid.kr.ua

або Голованівського місцевого центру: holovanivsk.kropyvnytskyi@legalaid.kr.ua;

☑ зателефонуйте на номер відділу «Гайворонське бюро правової допомоги» Голованівського місцевого центру з надання БВПД: (05254) 5 – 00 – 22, 068-862-23-52

☑ скористатися правничою вікіпедією WikiLegalAid <https://wiki.legalaid.gov.ua>;

☑ прочитати правову консультацію на телеграм-каналі «Безоплатна правова допомога» <https://t.me/ualegalaid> або обговорити її у нашому чаті - <https://t.me/ualegalaidchat>.

☑ Скористатися мобільним застосунком «Безоплатна правова допомога», завантаживши його через Google Play чи App Store за посиланням <https://bit.ly/3hwwgqR>, або завантажити мобільний застосунок «Твоє право», перейшовши за посиланням <https://bit.ly/3iorbkE>

До «Гайворонського бюро правової допомоги» Голованівського місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги, можна звернутись за адресою: м. Гайворон, вул. Великого Кобзаря, 20, з понеділка по п'ятницю з 08.00 до 17.00 год.