

через блокування іпотеки земель сільськогосподарського призначення; законодавство щодо інших різновидів забезпечення зобов'язань не містить спеціалізованих агропротекційних норм. По-третє, інституційне забезпечення агрокредитування обмежене лише колом комерційних суб'єктів (переважно банками). Ні державне, ні кооперативне кредитування не налагоджені у зв'язку із відсутністю необхідного законодавства. По-четверте, поява альтернативного правового механізму кредитування сільського господарства у вигляді аграрних розписок нами вітається, однак слід констатувати, що агропротекційний потенціал аграрних розписок незначний.

Ключові слова: кредитування сільського господарства, пільгове кредитування, державна підтримка сільського господарства.

Ключевые слова: кредитование сельского хозяйства, льготное кредитование, государственная поддержка сельского хозяйства.

Key words: lending to agriculture, preferential lending, state support of agriculture.

ГОДОВАНЮК АНДРІЙ ЙОСИПОВИЧ

Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права,
кандидат юридичних наук, доцент

СКАСУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Однією з найголовніших гарантій забезпечення земельних прав є вирішення земельних спорів судом, позаяк справедливий і неупереджений судовий розгляд справ дозволяє поновити порушені права суб'єктів земельних правовідносин, забезпечуючи реалізацію їхніх земельних прав та інтересів

Сьогодні свідчить про те, що земельні спори посідають самостійне місце серед великої кількості правових спорів. Розгляд земельних спорів в порядку адміністративного судочинства та з'ясування їх сутності, правової природи й особливостей, ролі в гарантуванні використання й охорони земель набуває безпосередньої практичної значущості й викликає значний інтерес не лише громадськості, а й науковців.

Окремі аспекти проблеми розгляду земельних спорів порушували в наукових працях такі вчені як: А.О. Арсенюк, О.В. Бурцев, О.В. Ільницький, І.І. Каракаш, В.В. Квак, Л.В. Лейба, М.П. Мельник, О.В. Яцунта ін.

Скасування державної реєстрації права оренди є однією з тих багатьох проблем, з якими повсякчас мають справу орендарі і орендодавці земельних ділянок. Досліджуючи процесуальні особливості даних справ, варто звернутись до практики Верховного Суду. Відповідно до ст. 327 КАС України судом касаційної інстанції в адміністративних справах є Верховний Суд. Згідно положень ст. 36 Закону України «Про судоустрій та статус суддів» Верховний Суд є найвищим судом у системі

судоустрою України, який забезпечує сталість та єдність судової практики у порядку та спосіб, визначені процесуальним законом.

Верховний Суд на виконання своїх завдань здійснює аналіз судової статистики, узагальнення судової практики; забезпечує однакове застосування норм права судами різних спеціалізацій у порядку та спосіб, визначені процесуальним законом.

Висновки Верховного Суду стосовно справ із розгляду земельних спорів можна виокремити в змістовні групи. Так, Верховним Судом часто надаються висновки щодо спорів, у яких предметом спору є скасування запису державного реєстратора щодо права власності на земельну ділянку з підстав наявності у реєстрі декількох взаємовиключних відомостей стосовно власника тієї чи іншої земельної ділянки.

У 2013 році різновид даної категорії спорів став актуальним. У переважній більшості позовів, орендарі земельних ділянок звертались саме до адміністративних судів з позовами про скасування державної реєстрації права оренди нових орендарів. Верховний Суд України з 2015 року сформував і притримувався однозначної позиції, що реєстрація права оренди, яка була здійснена пізніше, має бути скасована, оскільки наявність вже зареєстрованого права оренди на одну і ту ж земельну ділянку є підставою для відмови в державній реєстрації (постанови Верховного Суду України від 29.09.2015 р., від 30.03.2016 р., від 15.11.2016 р.). Зважаючи на такі висновки, суди визнавали незаконними дії реєстраторів щодо реєстрації права оренди за орендарями, які зареєстрували право оренди пізніше та скасовували реєстраційні дії [1].

Однак, у квітні 2018 року створений Верховний Суд у постанові від 4 квітня 2018 року дійшов висновку, що характер та суть подібних спорів полягає не в законності чи незаконності дій державного реєстратора, а праві власності на земельну ділянку. За таких обставин, подібні спори мають приватноправовий характер та мають розглядатись в господарських чи цивільних судах. При цьому, Суд зазначив, що подібна позиція висловлювалась раніше Верховним Судом України у постановях від 14.06.2016 р. та від 11.04.2017 р., і Суд не знаходить підстав для відступу від неї. Таку ж позицію Верховний Суд висловив і в постанові від 18.04.2018 р.

Варто підкреслити, що постанови Верховного Суду України від 14.06.2016 р. та від 11.04.2017 р., на які вказав Верховний Суд та від позицій висловлених в яких він вирішив не відступати, не стосуються подвійної реєстрації права оренди землі, а винесені у справах про визнання протиправними та скасування дій державних реєстраторів щодо реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, та щодо реєстрації права власності на предмет іпотеки в рахунок задоволення вимог іпотекодержателя. Відтак, в червні Верховний Суд інакше підійшов до визначення юрисдикції судів у подібних спорах.

У постанові від 12.06.2018 р. в адміністративній справі Верховний Суд вказав, що одним із обов'язків державного реєстратора є встановлення відсутності суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями. І для перевірки

цієї інформації, з метою недопущення одночасного існування подвійної державної реєстрації прав, державний реєстратор не лише вправі, а й повинен, зокрема, витребувати інформацію від відповідних органів, які проводили таке оформлення раніше, вимагати, у разі потреби, подання додаткових документів, тощо.

Таким чином, Суд дійшов висновку, що саме через неналежне виконання державним реєстратором його обов'язків факт існування реєстрації права «первісного» орендаря на користування цією ж ділянкою залишився поза увагою державного реєстратора, що призвело до подвійної державної реєстрації права.

Суд наголосив, що одночасне існування державної реєстрації кількох прав оренди на одну земельну ділянку суперечить засадам офіційного визнання і підтвердження державою фактів виникнення прав на нерухоме майно, є порушенням чинного законодавства та інтересів позивача, за яким право оренди земельної ділянки зареєстровано первинно та не припинялося. Відтак дійшов висновку, що рішення судів попередніх інстанцій про задоволення позову підлягають залишенню без змін.

При цьому, Суд вказав, що не вважає за можливе застосування у даній справі правових висновків, викладених у постановках від 04.04.2018 р. та 18.04.2018 р., 14.06.2016 р., оскільки спірні правовідносини у цій справі не пов'язані з виконанням (невиконанням) чи правомірністю укладення договорів оренди землі, на підставі яких була проведена реєстрація права.

Нажаль, як бачимо з вищенаведеного, єдиної позиції Верховного Суду в даній категорії справ не існує. Питання лишається відкритим, а власникам та користувачам земельних ділянок варто лише сподіватися на швидке вирішення цієї «неузгодженості».

Список використаної літератури:

1. Каракаш І. І. Проблеми підвищення якості земельного законодавства України / І. І. Каракаш, В. Д. Сидор // Актуальні проблеми держави та права. – 2012. – № 54. – С. 105–110.

Ключові слова: державна реєстрація; оренда землі; адміністративне судочинство.

Ключевые слова: государственная регистрация; аренда земли; административное судопроизводство

Key words: State registration; leasing land; administrative proceedings.