

СТОСОВНО ПРОЦЕДУРИ ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ

Regarding the procedure for the renewal of lease agreements

5 грудня 2019 р. Верховна Рада України прийняла Закон України № 340-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який в народі отримав назву «антирейдерський закон». Цим Законом запроваджуються зміни, зокрема до Земельного кодексу України (ЗКУ) та Закону України (ЗУ) «Про оренду землі». Таким чином, із 15 липня 2020 р. набрали чинності нові правила продовження договорів оренди земельних ділянок.

Виникають наступні питання:

1. Які правові підстави передбачають поновлення договору оренди землі?
2. Яким чином здійснюється пролонгація укладених договорів оренди земельних ділянок?
3. Що робити з договорами, які були укладені до законодавчих змін, потрібно їх переукладати чи ні?

ВІДПОВІДЬ

Відповідно до оновленої ст. 33 ЗУ «Про оренду землі», після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі. У разі смерті орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом одного місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

Під час укладення договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості відносно орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди.

У разі смерті орендодавця перебіг строків, визначених ч.ч. 2 і 5 цієї статті, зупиняється до моменту

повідомлення орендаря про перехід права власності на земельну ділянку.

З дня, коли орендарю стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку до спадкоємця або територіальної громади, перебіг зазначених строків продовжується з урахуванням строку, що минув до їх зупинення.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді.

У разі зміни меж або цільового призначення земельної ділянки вимоги цієї статті не застосовуються.

Окрім вищезазначених положень ЗУ «Про оренду землі», процедуру поновлення договорів оренди землі регламентовано ст. 126-1 ЗКУ.

Так, ст. 126-1 ЗКУ регулює питання поновлення низки цивільно-правових договорів, у т.ч. договорів оренди земельних ділянок.

Відповідно до неї договором оренди землі може встановлюватися умова стосовно поновлення такого договору.

Якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення у разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

Сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору не пізніше як за місяць до дати закінчення дії такого договору, подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.

У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору до дати закінчення дії такого договору після настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк.

Аналіз вищезазначених положень дозволяє виокремити **дві окремі правові підстави поновлення договору оренди землі:**

1. Переукладення договору оренди землі на новий строк (ст. 33 ЗУ «Про оренду землі»);
2. Так зване «автоматичне» поновлення договору на той самий строк і на тих самих умовах (ст. 126-1 ЗКУ).

Алгоритм поновлення договору за ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» виглядає так: 1) повідомлення орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк (з проектом договору); 2) узгодження із орен-

додавцем змін до договору оренди землі; 3) укладення договору оренди.

З аналізу ст. 126-1 ЗКУ слідує, що для поновлення договору оренди на її підставі необхідна **наявність лише двох обставин**: 1) продовження користування орендарем земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди землі в якому встановлена умова щодо поновлення договору; 2) відсутність заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. За одночасної наявності таких обставин законодавець встановлює, що «договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах».

Отже, обираючи між варіантами:

1) скористатися своїм переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк та не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії чинного договору оренди землі надіслати орендодавцю листа-повідомлення про укладення договору на наступний строк із проектом нового договору.

2) не стежити за терміном закінчення договору, не надсилати лист-повідомлення, не готувати проект нового договору, не підписувати й не реєструвати право оренди. А просто користуватися земельною ділянкою, знаючи що після закінчення терміну дії договору право оренди буде автоматично продовжено на той самий строк.

Вибір на користь другого варіанта очевидний. Тому радимо безпосередньо перед укладенням договору оренди земельної ділянки **вказувати умову про автоматичну пролонгацію**, що значно зекономить ваш час та сили, на відміну від переукладання договору оренди на новий строк, що не завжди можливо зробити.

Варто звернути увагу також на те, що відповідно до ч. 1 ст. 126-1 ЗКУ, неможна автоматично поновити на новий строк договір оренди землі комунальної або державної власності (крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою).

Оренда земель державної та комунальної власності здійснюється на підставі рішення органу, упов-

новаженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування. Відтак, поновлення договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності, вільної від забудови, можливе виключно за рішенням відповідного уповноваженого органу.

До того ж відповідно до ст. 288 Податкового кодексу України договір оренди земель державної і комунальної власності укладається за типовою формою, затвердженою Постановою Кабінетом Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220.

Що стосується **договорів, укладених до 15 липня 2020 року**, то у IX «Перехідні положення» ЗУ «Про оренду землі» зазначено: «Договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом № 340-IX у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені ст. 33 цього Закону та ст. 126-1 ЗКУ.

Правила, закріплені у ст. 126-1 ЗКУ, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом № 340-IX, а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Можна зробити висновок, що нововведення про поновлення договору оренди земельної ділянки повністю захищають інтереси орендодавців-фізичних осіб, надаючи їм більше прав в частині вибору орендарів та відсутності обов'язку поновлювати договір оренди землі неодноразово з одним і тим же орендарем. У випадку укладення договору оренди землі комунальної або державної власності, незахищеною стороною є саме орендар, який крім інших обмежень, з новими положеннями законодавства, не зможе бути впевненим, що беручи земельну ділянку у користування на певний строк, зможе продовжити договір оренди землі.

*Буркацька Ірина Григорівна,
юрисконсульт Аудиторської фірми "Аналітик"*