

УДК 349.414

**Елліна Юрченко,***аспірант кафедри земельного та аграрного права  
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

## РЕАЛІЗАЦІЯ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА ОРЕНДАРІВ НА ПРОЛОНГАЦІЮ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

*У статті розглядаються підстави та порядок поновлення (пролонгації) договору оренди земель сільськогосподарського призначення. Досліджено випадки порушення переважного права орендарів на поновлення (пролонгацію) договору оренди земель сільськогосподарського призначення. Обґрунтовано важливість належного виконання орендарем умов договору з метою забезпечення реалізації переважного права на поновлення (пролонгацію) договору оренди земель сільськогосподарського призначення.*

**Ключові слова:** переважне право на поновлення (пролонгацію) договорів оренди, землі сільськогосподарського призначення, процедура поновлення договору, порушення переважного права орендаря, зловживання переважним правом орендаря.

**Постановка проблеми.** Оренда землі в сучасних умовах розвитку земельних правовідносин в Україні є основною формою набуття прав на землю та її консолідації суб'єктами сільськогосподарського виробництва. Право оренди землі сільськогосподарського призначення набувається шляхом укладення договору оренди землі. Останніми роками з'явилась тенденція до укладання довгострокових договорів оренди землі, що сприяє сталому розвитку сільськогосподарського виробництва. Водночас актуальним залишається питання переукладання орендарями договорів оренди з власниками земель сільськогосподарського призначення після закінчення строку договору оренди землі. Адже у такому разі є вірогідність, що орендодавець може укласти договір оренди з іншим потенційним орендарем, який нібито пропонує більш вигідні умови договору, в результаті чого попередній орендар втрачає частину земельного масиву та, відповідно, отримує менший прибуток від підприємницької діяльності.

З метою захисту прав попередніх добросовісних орендарів законодавство України гарантує їм переважне право на поновлення (пролонгацію) договорів оренди земель. Однак на практиці виникають численні проблеми, пов'язані з реалізацією цього права та можливим захистом у разі його порушення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У земельно-правовій науці України пи-

тання поновлення (пролонгації) договорів оренди землі сільськогосподарського призначення розглядаються в працях Н. В. Ільків, І. І. Каракаша, Т. О. Коваленко, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченка, В. В. Носіка, К. П. Пейчева, М. В. Шульги та інших учених. Певні спроби вирішити дані питання можна знайти також у практиці Верховного суду України. Проте брак досліджень особливостей реалізації переважного права орендарів на поновлення (пролонгацію) договорів оренди земель сільськогосподарського призначення як основного засобу виробництва в агропромисловому комплексі України зумовив актуальність проведення даного дослідження.

**Мета дослідження** – з'ясувати сучасні тенденції та проблеми реалізації переважного права орендарів на поновлення (пролонгацію) договорів оренди земель сільськогосподарського призначення, а також окреслити можливі шляхи вирішення вказаних проблем.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Право на поновлення (пролонгацію) договору оренди землі – це визначене законом переважне право орендаря укласти договір оренди землі на новий строк, що виникає у разі належного виконання ним обов'язків за умовами договору та після закінчення строку договору оренди землі, або коли орендар продовжує користуватися земельною ділян-

кою після закінчення строку договору оренди за відсутності заперечень орендодавця. Це право закріплене в приписах ст. ст. 764, 777 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р. № 435-IV та деталізоване у ст. 33 Закону України «Про оренду землі» від 06 жовтня 1998 р. № 161-XIV.

Слід зазначити, що право на поновлення (продлонгацію) поширюється також і на договори оренди земельних часток (паїв). Законодавством передбачено можливість укладання договорів оренди земельної частки (паю) до моменту виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості). Після формування нової земельної ділянки договір оренди земельної ділянки переукладається на тих самих умовах, що й раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін. Такий порядок передбачений Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 р. № 1529/99 та розділом IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі».

Сьогодні орендодавцями земель сільськогосподарського призначення здебільшого є фізичні особи – жителі сільської місцевості, серед яких значна кількість осіб непрацездатного віку [1, с. 156], які отримали земельні частки (паї) у процесі паювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств, та власники сформованих земельних ділянок. Орендодавцями також є юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки сільськогосподарського призначення. У свою чергу, орендодавцями земельних ділянок державної та комунальної власності, а також невитребуваних земельних часток (паїв) є відповідні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування.

Характерним для більшості орендодавців є те, що вони через низку причин не здійснюють самостійну господарську діяльність на землях сільськогосподарського призначення. Серед таких причин можна навести непрацездатний вік, відсутність достатніх фінансових і матеріальних ресурсів, нераціональність та неефективність сільськогосподарської діяльності на земельній ділянці чи земельній частці (паї), середній розмір якої в Україні становить 4 га, відсутність досвіду роботи в сільському господарстві чи спеціальної освіти тощо. Необхідно зазначити, що, здаючи в оренду земельні ділянки чи земельні частки (паї), їх власники отримують орендну плату, що є додатковим доходом для селян, особливо пенсіонерів. Тому укладання договору оренди та його поновлення (продлонгація) становлять матеріальний та фінансовий інтерес для власників земельних

ділянок сільськогосподарського призначення та земельних часток (паїв).

У ч. 2 ст. 93 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 № 2768-III визначено коло осіб, які можуть бути орендарями земель сільськогосподарського призначення. До них належать: громадяни та юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації та іноземні держави. Здебільшого орендарями сільськогосподарських земель є особи, які здійснюють підприємницьку діяльність у сфері сільськогосподарського виробництва та орендують великі земельні масиви для вирощування сільськогосподарських культур.

Також необхідно зазначити, що головною метою орендарів під час здійснення господарської діяльності є отримання якомога більшого прибутку від використання сільськогосподарських земель. Проте у процесі досягнення цієї мети потрібно керуватися принципом раціонального використання земель як в екологічному аспекті, так і в економічному [2, с. 47], а також дотримуватися проекту сівозмін, розробленого саме для орендованої земельної ділянки, а не для господарства в цілому.

Законодавством передбачено два випадки поновлення (продлонгації) договору оренди землі: 1) у разі належного виконання орендарем своїх обов'язків за договором, строк якого закінчується, орендар отримує переважне право перед іншими особами на укладання договору оренди землі на новий строк (ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»); 2) орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди за відсутності протягом одного місяця після закінчення дії договору оренди листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі (ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»).

На думку Н. В. Ільків, положення ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» суперечить ст. 31 Закону України «Про оренду землі», яка визначає закінчення строку, на який було укладено договір, як одну з підстав його припинення [3, с. 248]. Проте така позиція є спірною, адже у ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» зазначається, що договір не продовжує свою дію, а поновлюється на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором, та укладається додаткова угода між орендарем та орендодавцем. Крім того, припинення чинності договору не припиняє зобов'язання за договором [4, с. 277]. Так, у разі закінчення строку договору орендодавець зобов'язаний поновити

договір оренди, якщо орендар належно виконував обов'язки за умовами договору.

Узагальнюючи практику застосування приписів земельного законодавства у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення, Верховний суд України висловив свою правову позицію щодо поновлення (продлонгації) договору оренди землі у справі № 6-219 цс 14. Так, на думку Верховного суду України, реалізація переважного права на поновлення (продлонгацію) договору оренди можлива лише за умови дотримання певної процедури і строків, встановлених у ч. 2-5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Для поновлення (продлонгації) договору на підставі ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» передбачена така процедура: а) орендар належно виконує свої обов'язки за договором; б) орендар до спливу строку договору, але не пізніше ніж за місяць повідомляє орендодавця про свій намір скористатися переважним правом укласти договори на новий строк; в) до листа-повідомлення орендар додає проект додаткової угоди; г) орендодавець протягом місяця не повідомляє орендаря про наявність заперечень та приймає рішення про поновлення договору оренди землі; д) сторони укладають додаткову угоду про поновлення договору оренди.

Поновлення (продлонгація) договору оренди землі на підставі ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» здійснюється за наявності таких юридичних фактів: а) орендар продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою; б) орендар належно виконує свої обов'язки за договором; в) відсутнє письмове повідомлення від орендодавця про відмову у поновленні договору оренди; г) сторони укладають додаткову угоду про поновлення договору оренди [5].

У сучасних умовах обігу земель в Україні, де переважає орендний вид землекористування, сільськогосподарські товаровиробники намагаються укласти договори оренди з власниками на якомога довший строк з метою планування господарської діяльності та збереження розміру земельного масиву. Для досягнення такої мети орендарі також активно користуються переважним правом на поновлення (продлонгацію) договорів оренди. За таких умов орендарі фактично мають повний обсяг прав власника сільськогосподарських земель, тому повинні ставитись до земель дбайливо. Адже за умови збереження високої якості ґрунтів, підвищення їх родючості збільшиться обсяг доходів орендарів [6, с. 245-246]. Крім того, орендарі повинні дотримуватись вимог екологічного та земельного законодавства, що є одним з основних обов'язків суб'єктів орендних правовідносин.

Такий обов'язок закріплено у ст. 96 Земельного кодексу України, а також конкретизовано умовами договору оренди землі, які були укладені до 05 квітня 2015 року, та умовами Типового договору оренди земельної частки (паю), затвердженого Наказом Держкомзему України від 17 січня 2000 р. № 5.

На практиці часто трапляються випадки зловживання орендарями правом на поновлення договорів оренди. Так, основною вимогою закону, що дає орендарю право на поновлення (продлонгацію) договору оренди землі, є належне виконання орендарем своїх обов'язків за договором оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Як зазначалось вище, одним з основних обов'язків орендарів є збереження якості ґрунтів, підвищення їх родючості, дотримання вимог екологічного та земельного законодавства. Всупереч вказаним приписам в Україні поширені випадки нераціонального використання орендарями земель сільськогосподарського призначення, що призводить до втрати їх родючості та, як наслідок, деградації. Після закінчення строку договору оренди землі орендодавцю важко довести факт погіршення стану земельної ділянки, адже для цього необхідно провести експертизу, на яку часто відсутні кошти у власників-селян. Тому в такому випадку власники не мають юридичних підстав для відмови у поновленні (продлонгації) договору оренди землі з попереднім орендарем. З метою запобігання таких ситуацій П. Ф. Кулинич радить орендодавцям зазначати у договорах оренди зобов'язання орендаря щодо використання земельної ділянки шляхом застосування сівозмін та щорічно перед початком посівних робіт повідомляти орендодавця про вид сільськогосподарських культур, який буде вирощуватись на земельній ділянці [7].

Також з боку орендаря трапляється неналежне виконання обов'язків щодо сплати орендної плати, недотримання вимог законодавства щодо її форми, розміру, строків сплати тощо. У такому випадку орендодавцям також необхідно детально фіксувати всі вимоги щодо орендної плати у договорі оренди землі з метою подальшого захисту порушених прав у суді та доведення факту неналежного виконання орендарем обов'язків за умовами договору.

Необхідно також зазначити, що досить поширеними є випадки порушення орендодавцями переважного права орендарів на поновлення (продлонгацію) договорів оренди. Зокрема, у правовій позиції Верховного суду України у справі № 6-219 цс 14 наведені можливі випадки порушення такого права, а саме: коли орендодавець отримав у встанов-

лений строк письмове повідомлення орендаря про намір реалізації переважного права, проте уклав договір оренди землі з новим орендарем; коли орендодавець не досяг згоди з орендарем щодо умов нового договору оренди, проте уклав договір на тих самих умовах з новим орендарем; коли орендодавець повідомив орендаря про необхідність використання земельної ділянки для власних потреб, проте уклав договір оренди з новим орендарем.

У свою чергу, в ч. 9 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» передбачено можливість орендарів оскаржити в суді відмову або звільнення орендодавця в укладанні додаткової угоди до договору оренди землі. Правова позиція Верховного суду України по справі № 6-55цс15 полягає в тому, що у разі невизнання орендарем права орендаря, передбаченого ст. 33 Закону України «Про оренду землі», на укладання договору оренди земельної ділянки на новий строк таке право підлягає захисту судом за позовом орендаря шляхом визнання недійсним договору оренди цієї самої земельної ділянки, укладеного орендодавцем з іншим орендарем, на підставі п. 2 ч. 2 ст. 16 Цивільного кодексу України [8].

Отже, на підставі проведеного дослідження можна дійти висновку, що реалізація переважного права на поновлення (продлонгацію) договору оренди землі сільськогосподарського призначення відіграє вагомий роль у плануванні та здійсненні сільськогосподарської діяльності орендарями. Законодавством чітко передбачено випадки та процедура реалізації даного права, проте трапляються непоодинокі випадки зловживання цим правом орендарями, які користуються тим, що орендодавці не завжди ознайомлені з приписами ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Поряд із цим на практиці трапляються випадки порушення права орендарів на поновлення (продлонгацію) договорів оренди земель з боку орендодавців. Такі порушення, як правило, полягають у тому, що власники сільськогосподарських земель укладають договори оренди земель з іншими орендарями, тоді як попередні орендарі мають переважне право на оренду таких земельних ділянок. У такому випадку орендарі можуть захистити свої порушені права в суді.

*В статье рассматриваются основания и порядок возобновления (продлонгации) договора аренды земель сельскохозяйственного назначения. Исследованы случаи нарушения преимущественного права арендаторов на возобновление (продлонгацию) договора аренды земель сельскохозяйственного назначения. Обоснована важность надлежащего исполнения арендатором условий договора с целью обеспечения реализации преимущественного права на возобновление (продлонгацию) договора аренды земель сельскохозяйственного назначения.*

**Ключевые слова:** преимущественное право на возобновление (продлонгацию) договоров аренды, земли сельскохозяйственного назначения, процедура возобновления договора, нарушение преимущественного права арендатора, злоупотребление преимущественным правом арендатора.

## Висновки

З метою збереження земельного масиву та забезпечення реалізації переважного права на поновлення (продлонгацію) договорів оренди землі орендарі повинні підтримувати постійний зв'язок з орендодавцями, а саме: переглядати розмір орендної плати, формувати її на конкурентному ринковому рівні, дбайливо ставитись до землі, підвищувати її родючість; цікавитись соціальними проблемами в селах, брати активну участь у їх вирішенні. Такі кроки підвищать репутацію орендаря в очах власників земельних ділянок і земельних часток (паїв), сприятимуть сталому плануванню господарської діяльності та забезпечать реалізацію переважного права на поновлення (продлонгацію) договору оренди земель сільськогосподарського призначення.

## Список використаних джерел:

1. Черечон О. Економіко-правові механізми стимулювання раціонального використання та охорони земель / О. Черечон, Г. Дудич // Вісник Львівського національного аграрного університету. – 2014. – № 21(2). – С. 156–161. – (Серія: Економіка АПК).
2. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія / П. Ф. Кулинич; НАН України, Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. – К.: Логос, 2011. – 688 с.
3. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: монографія / Н. В. Ільків; Львівський держ. ун-т внутрішніх справ. – Львів: Львівський держ. ун-т внутрішніх справ, 2008. – 296 с.
4. Договірне право України. Загальна частина: навчальний посібник / [Т. В. Бондар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнєцова та ін.]; за ред. О.В. Дзери. – К.: Юрінком Інтер, 2008. – 896 с.
5. Постанова Верховного суду України від 25 лютого 2015 р. № 6-219 цс14.
6. Беседа О. Оренда землі як фактор підвищення ефективності господарювання [Електронний ресурс] / О. Беседа, О. Чернецька. – Режим доступу: [http://www.nbuv.gov.ua/old\\_jrn/Soc\\_Gum/inek/2010\\_5/243.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/old_jrn/Soc_Gum/inek/2010_5/243.pdf)
7. Кулинич П. Поради з питань укладання та виконання договорів оренди земель сільськогосподарського призначення / П. Кулинич // Проект АгроІнвест. – 2015. – 10 с.
8. Постанова Верховного суду України від 15 квітня 2015 р. № 6-55цс15.

*The paper shows the grounds and procedure of renewal (extension) of the agricultural land lease agreement. Special attention is paid to the description of violations of the right of tenant for renewal (extension) of the agricultural land lease agreement. It is concluded that tenants have to duly comply with the terms of the contract if they want to ensure the implementation of the right of tenant for renewal (extension) of the agricultural land lease agreement.*

**Key words:** preferential right to renew (prolong) lease agreements, agricultural land, process of renovation contract, breach of the lessee's rights, abuse of the preferential right of the lessee.

