

ЯК ОРЕНДАРІЮ ЗАХИСТИТИ В СУДІ ПРАВО НА ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ?

Як захистити переважне право орендаря на поновлення договору оренди земельної ділянки у разі ухилення орендодавця – ради від укладення додаткової угоди? Які способи захисту мають бути застосовані?

Є досить поширеною ситуація, коли орендар після закінчення строку договору оренди продовжує користуватися земельною ділянкою та сплачувати орендну плату, а також робить всі залежні від нього дії для пролонгації договору: направляє клопотання до ради, розробляє технічну документацію на відновлення меж земельної ділянки в натурі, тощо. Законом України «Про оренду землі» встановлюється місячний термін для розгляду орендодавцем листа-повідомлення з проектом додаткової угоди та реагування на це повідомлення (ч. 5 ст. 33 Закону «Про оренду землі»). Проте нерідко виникають ситуації, коли місцева рада пропускає термін для відповіді, а через деякий час заявляє вимоги орендарю щодо звільнення останнім земельної ділянки.

Відповідно до ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» «орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі)».

Відповідно до ч. 6 ст. 33, «у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір **вважається поновленим** на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором».

Якщо договір оренди «вважається» поновленим, не зовсім зрозумілим є припис тієї ж ч. 6 ст. 33 Закону про те, що «у цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із:

- власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності);

- уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору

оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності)».

Справді, в укладенні такої угоди немає необхідності, оскільки договір вважається поновленим **на тих же самих умовах**.

Отже, основним проблемним питанням є наступне: які способи захисту мають бути застосовані для захисту права орендаря на поновлення договору.

Виходячи з аналізу судової практики, зазвичай орендодавці звертаються до суду з такими позовними вимогами: визнати укладеним договір про поновлення договору оренди земельної ділянки, або визнати договір оренди земельної ділянки поновленим та зобов'язати раду погодити договір про поновлення договору оренди земельної ділянки.

Наріжним каменем даної ситуації є те, що ні у ст. 16 Цивільного кодексу, ні у ст. 152 Земельного кодексу не передбачено такого способу захисту прав, як «визнання договору укладеним». На підставі цього суди касаційної інстанції практично у кожному випадку приймають рішення не на користь орендаря. Логіка, за якою касаційні суди обмежують коло способів судового захисту лише до тих, які чітко визначені в законодавстві, не є зрозумілою. Тим більше, що статтею 16 Цивільного кодексу передбачений такий спосіб захисту, як «зміна правовідношення». Отже, потрібно визначити, яким же чином захистити права орендаря у межах «законних» способів захисту.

1. Перший варіант вирішення даного питання – **вимагати з відповідної ради виконання її обов'язку** щодо підписання додаткової угоди, як такого, що виник на підставі норми закону (ст. 33 Закону «Про оренду землі»).

2. Другий варіант – **визнати право оренди** як таке, що виникло на підставі:

- 1) договору оренди, вже укладеного з радою;
- 2) норми закону (ст. 33 Закону «Про оренду землі»), яка визнає договір оренди поновленим на той самий строк і на тих самих умовах у разі відсутності заперечення орендодавця протягом місяця.

Матеріал підготувала:

*редактор журналу "Економіка. Фінанси. Право",
юрисконсульт
Анна Туманян*