

*Андрухів Євгенія Михайлівна,
головний спеціаліст відділу правового
забезпечення юридичного управління
апарату Львівської обласної державної адміністрації*

Науковий керівник:

*Мелех Любомира Володимирівна,
професор кафедри господарсько-правових дисциплін
Львівського державного університету внутрішніх справ,
кандидат юридичних наук, доцент*

**ВРЕГУЛЮВАННЯ СУСПІЛЬНИХ ВІДНОСИН, ПОВ'ЯЗАНИХ З
ПОНОВЛЕННЯМ ДІЇ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ВНАСЛІДОК ЗМІН
ВНЕСЕНИХ ЗАКОНОМ УКРАЇНИ «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ
ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ УКРАЇНИ ЩОДО ПРОТИДІЇ РЕЙДЕРСТВУ»
ВІД 05.12.2019 № 340-ІХ**

Актуальність обраної теми пов'язана з великою кількістю запитань у зв'язку із прийняттям Верховною Радою України 05.12.2019 Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» № 340-ІХ, а саме: щодо процедури поновлення дії договорів оренди землі внаслідок внесення законодавцем вищенаведених змін.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства [1].

Існують і доктринальні визначення оренди землі. Наприклад, Н. Ільницька визначає оренду землі більш широко: як окрему форму використання земельної ділянки, яка передбачає передачу, що оформляється нотаріально-посвідченим договором, власником (державою, громадянином чи юридичною особою України) земельної ділянки у тимчасове строкове володіння та користування орендаря за плату для здійснення підприємницької чи іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції, доходів [2, с. 81].

Згідно із ст. 31 вищенаведеного Закону договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено [1].

Законодавство до прийняття Верховною Радою України Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» передбачало певні механізми для продовження тривалості орендних відносин, що полягали в наступному.

Відповідно до ст. 33 Закону України «Про оренду землі» (в редакції чинній станом на 04.06.2017) по закінченню 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 (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це

орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. У разі смерті орендодавця до спливу 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 місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди. При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється. Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

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. 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). Керівник органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який уповноважений підписувати додаткову угоду до договору оренди землі щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, визначається рішенням цього органу. Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку [1].

Враховуючи вищенаведене, для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою ст. 33 Закону України «Про оренду землі» (в редакції чинній станом на 04.06.2017), необхідною є наявність таких юридичних фактів: орендар продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою; орендар належно виконує свої обов'язки за договором, відсутнє письмове повідомлення орендодавця про відмову в поновленні договору оренди, сторони укладають додаткову угоду про поновлення договорів оренди [3].

На думку Н.В. Ільків, положення ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» (в редакції чинній станом на 04.06.2017) суперечить ст. 31 Закону України «Про оренду землі», яка визначає закінчення строку, на який було укладено

договір, як одну з підстав його припинення. 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. Так, у разі закінчення строку договору орендодавець зобов'язаний поновити договір оренди, якщо орендар належно виконував обов'язки за умовами договору [4, с. 72].

Серед недоліків відповідної редакції Закону науковці визначають відсутність розмежування процедури поновлення договору оренди землі в результаті реалізації переважного права орендаря та поновлення оренди землі в результаті продовження користування земельною ділянкою після спливу строку договору оренди землі за відсутності заперечень орендодавця як з практичної так і з теоретичної точки зору.

Про необхідність відокремлення даних категорій зазначалося в наукових роботах та актах судових органів, виданих з метою забезпечення правильного застосування законодавства. Так, на думку Є. Морозова, виходячи з того, що ч. 1–5 та ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» містять дві окремі правові підстави реалізації орендарем свого переважного права на поновлення договору оренди землі, вони не можуть бути застосовані одночасно, оскільки є різними за своєю правовою природою, механізмом застосування та правовими наслідками. Про необхідність розмежування юридичних фактів, якими зумовлено настання правових наслідків за змістом ч. 1, ч. 5 та ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», було зазначено в Інформаційному листі Вищого господарського суду України «Про доповнення Інформаційного листа Вищого господарського суду України від 15.03.2011 № 01-06/249 «Про постанови Верховного Суду України, прийняті за результатами перегляду судових рішень господарських судів» від 07.07.2017 № 01-06/1097/17, а також судових рішеннях, ухвалених за результатами вирішення відповідних спорів [5, с.113].

У зв'язку з прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 № 340-IX Главу 19 Земельного кодексу України доповнено статтею 126¹ та внесено відповідні зміни до статті 33 Закону України «Про договір оренди землі»[6].

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 № 340-IX істотно змінено підхід законодавця до пролонгації орендних відносин, а саме: розмежовано поняття поновлення договорів оренди землі та переважного права орендаря на укладення нового договору оренди, а норми щодо порядку вчинення таких дій викладено в окремих статтях Закону України «Про оренду землі»; загальний порядок поновлення договору оренди землі визначено у ст. 126-1 Земельного кодексу України, якою запроваджено чіткий механізм поновлення договору оренди землі у разі продовження користування земельною ділянкою після закінчення строку дії договору за відсутності заперечень із боку орендодавця та ін. [5, с. 113].

Переважне право на оренду земельної ділянки та порядок її реалізації закріплені у ч. 2 – ч. 5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» (в редакції

Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 № 340-IX) 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. При укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо 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 оренди земель державної та комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування згідно із статтею 122 Земельного кодексу України. За наявності заперечень орендодавця щодо укладення договору оренди землі на новий строк орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення [1].

Таким чином, починаючи з 16 липня 2020 року, при вирішенні питань, пов'язаних з продовженням (укладенням на новий строк) діючих договорів оренди землі, сторони такого договору мають визначитися з умовами, передбаченими статтею 33 Закону України «Про оренду землі» та статтею 126-1 Земельного кодексу України, тобто, щодо умови про пролонгацію, а також щодо переважного права на укладення нового договору у разі закінчення строку дії попереднього договору [6].

Згідно з Розділом IX Перехідними Положеннями Закону України «Про оренду землі» 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 України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126¹ Земельного кодексу України. Правила, визначені статтею 126¹ Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а поновлення договорів оренди землі, укладених до

набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення [1].

Отже, переважне право орендаря на укладення нового договору оренди земельної ділянки є важливою складовою для удосконалення орендних відносин та сприяє спрощенню процедури продовженню договірних відносин з орендарем, який належним чином виконує усі умови договору.

Список використаних джерел

1. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
2. Ковальчук Ю. В. Поняття та загальна характеристика права оренди землі. *Митна справа*. 2015. № 2 (98). Ч. 2. Кн. 2. С. 79–86.
3. Постанова КГС ВС від 06.02.2018 справа № 910/3286/17 / Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72245088>.
4. Юрченко Е. С. Реалізація переважного права орендарів на пролонгацію договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 9. С. 71–75.
5. Гордієнко Т. О. Зміст та організація переважного права оренди землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 1. С. 112–115.
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України від 05.12.2019 № 340-IX / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#n90>.
7. Лист Міністерства юстиції України від 20.07.2020 № 5829/8.4.1/32-20. URL: <https://minjust.gov.ua/files/general/2020/07/21/20200721124413-23.pdf>.