

Пролонгація договорів оренди землі: алгоритм дій



Лектор: **Ірина ВИСІЦЬКА**, адвокат

НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

- **ЦКУ** – Цивільний кодекс України.
- **ЗКУ** — Земельний кодекс України.
- **Закон про оренду землі**— Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV.
- **Закон № 899** — Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) від 05.06.2003 № 899-IV.
- **Порядок № 119** —Порядок реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), затверджений постановою КМУ від 24.01.2000 № 119.



ДАТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ: ДЛЯ ЧОГО І В ЯКИХ ВИПАДКАХ ВОНА ПОТРІБНА

Тривалий час договір оренди передбачав лише строк його дії, який був «прив'язаний» до дати укладання (набрання чинності) такого договору.

Визначення дати припинення дії договору має вирішальне значення для правильності обчислення строків, пов'язаних із поновленням (пролонгацією договорів). Тож першим кроком у цьому процесі є саме визначення дати укладення (а відтак – і припинення) договору оренди землі.

Тим часом відлік строку дії договору оренди землі залежить від того, коли був підписаний такий договір – до 01.01.2013 чи після цієї дати. Нагадаємо, за нормами законодавства до 01.01.2013 підлягав реєстрації **договір** оренди. А після 01.01.2013 реєстрації підлягає **право** оренди.



Договір підписано до 01.01.2013

Ст. 18 Закону про оренду землі (діяла до 01.01.2013): договір оренди землі **набирає чинності після його державної реєстрації**. А згідно із ст. 20 вказаного Закону укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації.

Ч. 3 ст. 640 ЦКУ(була чинною до 01.01.2013): договір, який підлягає державній реєстрації, **є укладеним** з моменту його державної реєстрації.

- Велика Палата Верховного Суду у постановях від 15.01.2020 у справі № 322/1178/17 та від 23.06.2020 у справі № 696/1693/15-ц: для визначення початку перебігу та закінчення строку дії саме договору оренди землі має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій. При цьому оскільки моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються (ч. 2 ст. 631 ЦКУ), **то моментом укладення договору оренди земельної ділянки на час дії зазначеної редакції ч. 3 ст. 640 ЦКУ є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили у договорі інше** відповідно до ч. 3 ст. 631 ЦКУ.
- Відповідно, від такої дати обраховується і дата закінчення строку дії такого договору (шляхом відрахування від неї передбаченої договором кількості років).
- Тож якщо договір оренди землі було підписано 01.03.2010 строком на 10 років, а зареєстровано такий договір 01.10.2012, то такий договір діятиме до 02.10.2022 (тобто, десять років з наступного дня після його держреєстрації, бо це передбачає ст. 253 ЦКУ).



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

Договір підписаний, але не зареєстрований до початку 2013 року

З 01.01.2013 набрали чинності зміни, внесені Законом України від 11.02.2010 № 1878-VI, якими з тексту статей 182, 640, 657, 732, 745 ЦКУ виключено посилання щодо державної реєстрації правочинів, а із Закону про оренду землі були виключені ст.18 та 20 про обов'язковість державної реєстрації договорів оренди землі.

Відтак, після 01.01.2013 державній реєстрації підлягав не власне договір оренди землі, а право оренди за таким договором.

- **Велика Палата Верховного Суду у постанові від 23.06.2020 у справі № 696/1693/15-ц**: проведення після 2013 року державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі **не може підмінити державну реєстрацію самого договору** (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі). А тому держреєстрація права оренди не може впливати на момент набрання чинності договором оренди землі, укладеним до 01 січня 2013 року.
- **Отже, якщо жодна із сторін не здійснила державну реєстрацію договору оренди землі, договір між позивачем та відповідачем чинності не набрав, і, відповідно, особа не набула прав орендаря за договором оренди землі.**
- **Мін'юст у листі від 11.09.2020 № 238/8.4.1/32-20**: перебіг строку дії договорів оренди земельних ділянок, укладених до 01.01.2013, залежить від того, чи було проведено реєстрацію такого договору в компетентних органах. Якщо реєстрація договору була проведена, то перебіг строку починається з дати державної реєстрації договору. **Якщо ж договір оренди земельної ділянки, укладений до 01.01.2013, не пройшов процедури державної реєстрації, то перебіг строку починається з дати укладення такого договору.**
- Але допоки ВП ВС не змінить свою позицію, у випадку виникнення спірної ситуації нижчестоящі суди зобов'язані враховувати постанову ВП ВС від 23.06.2020 у справі № 696/1693/15-ц.



Договір підписано з 01.01.2013 до 16.01.2020

- дата укладення та строк дії договору є істотними умовами договору оренди землі (ч. 1 ст. 15 Закону про оренду землі);
- договір оренди землі є укладеним, якщо сторони досягли згоди з усіх істотних умов договору (ч. 1 ст. 638 ЦКУ);
- моментом укладення договору оренди землі є дата одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції (ч. 1 ст. 640 ЦКУ).

- Верховний Суд виклав у постановях від 02.10.2020 у справі № 912/3295/18 та від 15.04.2021 № 927/75/20: Реєстрація прав на оренду землі є офіційним визнанням і підтвердженням факту виникнення прав на землю; саме право оренди виникає з моменту реєстрації цього права; земля вважається переданою з моменту державної реєстрації права оренди.
Натомість це не свідчить про те, що сам договір, для якого визначені загальні правила набрання чинності, набирає чинності з моменту реєстрації права.
- Дійсно, орендар не може до реєстрації права оренди реалізовувати законно своє право оренди, проте реєстрація права є у зоні відповідальності орендаря, який уклавши договір оренди, **що набрав чинності за загальним правилом після підписання (якщо сторони не передбачили іншого в договорі)**, самостійно реєструє своє право та отримує всі повноваження користувача земельної ділянки на підставі договору оренди.
- **У проміжку між укладенням договору і переданням орендарю земельної ділянки (реєстрація речового права) договір діє, а у сторін є право захищати свої порушені договірні права зобов'язального характеру зобов'язально-правовими способами».**



ДОГОВОРИ, УКЛАДЕНІ ПІСЛЯ 16.01.2020

З 16.01.2020 ст. ст.15, 19 Закону про оренду землі передбачають обов'язковість визначення не лише строку дії договору оренди, а й дати його укладання. Також визначено, що дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Тобто щодо договорів, укладених після 16.01.2020, не має виникати проблеми визначення дати їх закінчення.



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

ДОГОВОРИ ОРЕНДИ ПАЇВ (у т.ч. невитребуваних)

- Реєстрація договорів оренди земельних часток (паїв) проводиться виконавчими комітетами сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю) згідно із Порядком № 119.
- Відповідно до ч. 1 ст. 210 ЦКУ правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації.
- Невитребувані земельні частки (паї) є різновидом земельних часток (паїв). Звідси на реєстрацію права оренди невитребуваних земельних часток (паїв) поширюються вимоги Порядку № 119.
- **Тож за відсутності реєстрації відповідно до Порядку № 119 договори оренди земельних часток (паїв) (у т.ч. невитребуваних) є такими, що не набрали чинності.**
- Відтак, право оренди земельних часток (паїв) (у т.ч. невитребуваних) у особи на підставі таких договорів не виникає, а тому воно не підлягає захисту чи відновленню».

*Постанова Верховного Суду від 21.04.2021 у справі № 914/2179/19
(www.reyestr.court.gov.ua/Review/96483459).*



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

ст. 126¹ЗКУ (з 16.07.2020)

- **Стосується договорів, укладених або змінених після цієї дати**, які містять умову про поновлення договору.
- Не потребує письмового правочину.
- Достатньо відсутності заяв сторін до держреєстратора.
- Коли ж сторона договору (як орендар, так і орендодавець) бажає скористатися правом відмови від поновлення договору, вона **не пізніш 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.
- Не стосується державних та комунальних ЗД (за винятком, якщо на них розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності орендаря)

ч. 7 ст. 19 Закону про оренду землі

- Стосується договорів, які закінчилися **у день або після смерті орендодавця**.
- Поновлюється **за заявою** орендаря, поданою до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно **протягом одного місяця** з дня, коли орендарю стало відомо про смерть орендодавця.
- Поновлюється на той самий строк і на тих самих умовах.
- Поновлюється **до моменту держреєстрації права власності** спадкоємця на ЗД або за рішенням суду про визнання спадщини відумерлою.
- З дня держреєстрації такого права власності договір оренди припиняється, а держреєстрація припинення права оренди проводиться одночасно з держреєстрацією права власності.



СМЕРТЬ ОРЕНДОДАВЦЯ ДО ЗАКІНЧЕННЯ СТРОКУ ДІЇ ДОГОВОРУ (ст. 33 Закону про оренду 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.**
- Перебіг цього строку **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 зазначеного строку **продовжується** з урахуванням строку, що минув до його зупинення.



ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО НА УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ НА НОВИЙ СТРОК (з 16.07.2020)

Ст. 33 Закону про оренду землі

- Залишається обов'язковим належне виконання орендарем умов договору.
- Строк повідомлення про переважне право – передбачений в договорі, **але не пізніш як за один місяць** до закінчення строку його дії (у разі смерті орендодавця до закінчення строку дії договору – повідомлення спадкоємцю протягом одного місяця з дня, коли орендарю стало відомо про перехід права власності на ЗД).
- До листа-повідомлення додається проєкт договору.
- У орендодавця є **місяць** на розгляд проєкту.
- У разі недосягнення згоди щодо змінених істотних умов, переважне право припиняється.
- Відмова, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді.



ДІЯ В ЧАСІ ТА ЗА КОЛОМ ОСІБ

Договори оренди, укладені до 16.07.2020

- Поновлюються на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.
- У разі продовження (укладення на новий строк) договорів оренди приватних ЗД, а також державних та комунальних ЗД, на яких розміщені будівлі орендарів, мають містити умови, передбачені ст. 33 Закону про оренду землі та ст. 126-1 ЗКУ.

Укладені або змінені після 16.07.2020

- Поновлюються на умовах, визначених ст. 126-1 ЗКУ.



АВТОМАТИЧНА ПРОЛОНГАЦІЯ ЗА ч. 6 ст. 33 Закону про оренду землі (у редакції до 16.07.2020)

Потрібно:

- не пізніше, ніж за місяць до закінчення строку дії договору повідомити орендодавця про свій намір поновити договір на підставі ч. 6 ст. 33;
- додати до повідомлення проєкт додаткової угоди про поновлення договору на тих же умовах і на той же строк;
- за відсутності заперечень орендодавця проти цього протягом одного місяця після закінчення строку договору наполегливо домагатись підписання додаткової угоди про поновлення договору.
- Якщо орендодавець адекватно не реагуватиме на таку вимогу, радимо не зволікати із зверненням до суду та визнавати додаткову угоду про поновлення договору оренди земельної ділянки укладеною у судовому порядку.

(постанова Великої Палати Верховного Суду від 31.08.2021 у справі у справі № 903/1030/19)



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua

ЗАКІНЧЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ДО МОМЕНТУ ЗБОРУ ВРОЖАЮ

- Стосовно невитребуваної (нерозподіленої) земельної ділянки або землі колективної власності, переданої в оренду, - **ст. 13 та ст. 14¹ Закону № 899**: у разі якщо договір оренди закінчився у зв'язку з набуттям права власності на неї до збирання врожаю, посіяного орендарем на земельній ділянці, **орендар має право на збирання такого врожаю**. Власник земельної ділянки має право на відшкодування збитків, пов'язаних із тимчасовим зайняттям земельної ділянки колишнім орендарем, у розмірі пропорційно до орендної плати з дня припинення договору оренди до дня збирання врожаю.
- **Стосовно інших земель – ст. 775 ЦКУ**: наймачеві належить право власності на плоди, продукцію, доходи, одержані ним у результаті користування річчю, переданою у найм; **п. «б» ч. 1 ст. 95 ЗКУ**: землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію.



РЕКОМЕНДОВАНА РЕДАКЦІЯ УМОВИ ЩОДО ПРОЛОНГАЦІЇ ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

- Після закінчення строку, на який його укладено, 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 (або іншого аналогічного реєстру, який буде існувати на день закінчення строку дії Договору) 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 пізніш як за місяць до дати закінчення дії Договору, подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (або іншого аналогічного реєстру, який буде існувати на день закінчення строку дії Договору) заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення Договору. У разі відсутності такої заяви після настання відповідної дати закінчення дії Договору державна реєстрація права оренди за Орендарем продовжується на той самий строк.



РЕКОМЕНДОВАНА РЕДАКЦІЯ УМОВИ ЩОДО ПРОЛОНГАЦІЇ ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

- Після закінчення строку, на який його укладено, Орендар має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк у разі зміни будь-якою із сторін істотних умов Договору. У цьому разі Орендар повинен не пізніше, ніж за 30 (тридцять) днів до закінчення строку дії Договору повідомити Орендодавця письмово цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку про реалізацію свого переважного права та свій намір продовжити дію Договору на нових умовах. Орендодавець вважається повідомленим про реалізацію переважного права Орендаря та його намір продовжити дію Договору також у разі відмови Орендодавця отримати цінний лист, про що є відповідна позначка оператора поштового зв'язку, або якщо лист повернувся до Орендаря у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання.
- У разі припинення Договору до збирання врожаю, закладеного Орендарем на орендованій земельній ділянці, Орендар має право на збирання такого врожаю. Орендодавець зобов'язується не чинити перешкод Орендарю у вирощуванні та збиранні врожаю та має право на відшкодування збитків, пов'язаних із тимчасовим зайняттям земельної ділянки Орендарем, у розмірі пропорційно до орендної плати з дня припинення Договору до дня збирання врожаю.
- Умови цього Договору зберігають свою чинність на строк його дії у випадках, коли після набуття чинності Договором законодавством встановлені інші правила, ніж передбачені Договором.





Дякуємо за увагу!

ВИСІЦЬКА Ірина Володимирівна

Адреса: 01135, м. Київ, вул. В. Чорновола, 25, оф.
165

Тел. (067) 766-36-16

www.vysitska.com



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua



uteka.ua