

Виктор КОБЫЛЯНСКИЙ, председатель комитета по земельному праву Ассоциации адвокатов Украины



СРОК АРЕНДЫ ИСТЕКАЕТ, АРЕНДОДАТЕЛЬ НЕ ЖЕЛАЕТ ЕГО ПРОДЛЕВАТЬ: ДЕЙСТВИЯ АРЕНДАТОРА

Ситуация. Действие договора аренды земли заканчивается, собственник земли не хочет возобновлять аренду. Эти обстоятельства уже знакомы арендаторам сельхозземель. Что же делать арендатору?

Усложним ситуацию дополнительными факторами:

- С учетом ожидаемой отмены моратория количество подобных случаев резко возрастет;
- арендованный земельный участок расположен внутри массива;
- законодательство относительно обновления договоров аренды изменилось, причем в пользу арендодателей.

Метод убеждения

Начать нужно все-таки с попытки **обновить договор аренды**. А для этого необходимо выяснить реальную причину отказа от обновления. Чем может руководствоваться арендодатель в своих намерениях?

Чаще всего речь идет о том, что его не устраивают финансовые условия договора. Поэтому аргументы, которые могут изменить отношение к договору, очевидно, тоже должны быть финансовыми, например: повышение размера арендной платы, возможная выплата части арендной платы заранее, дополнительные условия (бонусные выплаты в случае заключения договора, предоставление в определенных размерах выращенной продукции, выполнение работ или предоставление услуг на льготных условиях и т. п.).

Более сложной является ситуация, когда арендодателя не устраивает срок аренды. В последнее время это связано с ожиданием отмены моратория и намерениями собственников земельных участков их продать. Арендодатели понимают, что обременение земельного участка арендой негативно повлияет на цену продажи. И хотя большинство землевладельцев не собираются продавать землю уже 1 июля, поскольку рассчитывают на повышение цен, ожидать 7 лет (минимальный срок аренды) собственники участков не хотят.

В этом случае пригодится юридическая техника. Для этого можно воспользоваться:

- или положениями п. 39, 40 Типового договора аренды земли, утвержденного постановлением КМУ от 03.03.04 г. № 220. Пункт 39 можно сформулировать следующим образом: «**39.** Расторжение договора аренды земли в одностороннем порядке допускается». Но в то же время вписать дополнительные условия расторжения договора в таком порядке (например, не ранее 01.01.23 г.);
- или по сути альтернативным вариантом: «**40.** Переход права собственности на арендованный земельный участок к другому лицу, а также реорганизация юридического лица – арендатора является основанием для расторжения договора».

Резюмируем: в обоих случаях арендодатель получает возможность досрочного прекращения договора в случае продажи земельного участка.

Почти безвыходной для арендатора является ситуация, когда собственник земельного участка планирует обрабатывать его самостоятельно.

Также сложно убеждать, если речь идет о намерении передать земельный участок в аренду другому арендатору. И хорошо, если этот другой действительно будет платить больше. К сожалению, чаще он лишь обещает больше. Или использует рейдерские технологии («выбивает» отдельных арендодателей с поля, чтобы искусственно создать чересполосицу).

Рассмотрим ситуацию, когда убеждение не сработало.

Можно ли обновить договор без согласия арендодателя?

Еще год назад на этот вопрос можно было отвечать достаточно уверенно «да». Речь шла о применении ст. 33 Закона от 06.10.98 г. № 161-XIV «Об аренде земли» (далее – Закон № 161), которая предусматривала два способа обновления договора аренды:

- первый – использование арендатором преимущественного права на обновление,
- второй – автоматическое обновление аренды. Суть этого способа заключалась в том, что в случае, если арендатор продолжал пользоваться земельным участком по истечении срока аренды, через месяц договор аренды **считался обновленным** на тот же срок и на тех же условиях.

Конечно, автоматическим такое обновление можно считать лишь условно. Во-первых, его применение требовало бездействия арендодателя (отсутствия в течение месяца письма-уведомления о возражении в обновлении договора). Во-вторых, для обновления аренды все равно необходимо было заключить дополнительное соглашение. Но часто обе преграды легко преодолевались. Первая – благодаря юридической неосведомленности многих арендодателей, вторая – через суды.

Однако ситуация изменилась в прошлом году благодаря антирейдерскому Закону от 05.12.19 г. № 340-IX «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно противодействия рейдерству». Им была изменена ст. 33 Закона № 161, в результате чего в этой статье остались лишь нормы относительно преимущественного права арендатора на заключение договора аренды земли на новый срок.

Обратите внимание: эти нормы не гарантируют заключения договора, поскольку в случае недостижения договоренности относительно арендной платы и других существенных условий договора преимущественное право арендатора на заключение договора аренды земли прекращается.

Кроме того, в последнее время поднялся уровень правовой грамотности арендодателей (как минимум благодаря многочисленным советам и консультациям в соцсетях). Поэтому вполне вероятно, что они не забудут направить арендатору письмо-уведомление о принятом решении (отказ от заключения договора на новый срок).

Что касается автоматического обновления аренды, то соответствующие нормы перенесены

в ст. 126¹ Земельного кодекса (далее – ЗК). С одной стороны, процедура такого обновления стала значительно проще, поскольку теперь не требуется заключения дополнительного соглашения: «после наступления соответствующей даты окончания действия договора государственная регистрация вещного права продлевается на тот же срок». Но с другой – такое обновление стало крайне сомнительным. Ведь соответствующее условие должно быть непосредственно **записано в договоре** (чего точно нет в договорах, заключенных до 15.07.20 г.). Кроме того, сторона договора (читай – арендодатель) имеет право не позднее чем за **месяц** до даты окончания действия такого договора в **одностороннем порядке** отказаться от условия о его обновлении.

Можно ли как-то обойти строгие нормы закона? Да. И принципиальный подход для этого хорошо известен юристам – сделать так, чтобы положения договора имели преимущество над нормами закона. И если для неспециалистов это звучит как-то странно, законодатели прекрасно понимают разницу между императивными и диспозитивными нормами и умеют применять принцип свободы договора. Но и этот путь не простой. Объясним почему.

1. Соответствующие формулировки должны быть уже записаны в договоре. Задумаемся, волновал ли многих арендаторов этот вопрос годы тому назад, когда заключался договор аренды, который заканчивается в этом году.

2. Такие положения договоров должны разрабатываться индивидуально.

3. Даже прописанные «под арендатора» условия договора не дают стопроцентной гарантии будущего обновления договора. В частности, обратим внимание на ситуацию, когда некоторые коллеги перегибают палку, защищая интересы арендатора и тем самым дают арендодателю инструмент для оспаривания договора из-за его дискриминирования.

Доступ к участку

Если земельный участок, относительно которого не удалось обновить аренду, со всех сторон окружен арендованными участками, обязательно возникнет вопрос относительно **доступа к нему**. Разрешить его можно двумя способами.

Способ 1 – классический. Это **установление сервитута**, то есть ограниченного права пользования чужим земельным участком. В данном случае – для прохода и проезда по земельному участку.

Обратим внимание на некоторые особенности сервитута, которые в рассматриваемой ситуации идут на пользу арендатору.

Сервитут устанавливается договором или решением суда. То есть сначала заинтересованное в сервитуте лицо должно предложить заключение договора сервитута, а в случае недостижения согласия может обратиться в суд. Это дает нашему арендатору возможность выиграть довольно много времени, а отсутствие доступа к земельному участку может заставить другую сторону пойти на определенные уступки (об этом дальше).

Существенным условием сервитута является определение, **где именно он будет проходить**. А для этого нужно разработать техническую документацию по землеустройству относительно установления границ части земельного участка, на который распространяется право субаренды, сервитута (ст. 55¹ Закона от 22.05.03 г. № 858-IV «О землеустройстве»). А это еще одно преимущество арендатора, ведь заказывать и оплачивать такую документацию вынужден будет инициатор установления сервитута.

Наконец напомним, что земельный сервитут осуществляется способом, наименее обременительным для собственника земельного участка, относительно которого он установлен (ч. 4 ст. 98 ЗК). Фактически это означает, что способ установления сервитута (с какой стороны, по какой части земельного участка будет обеспечиваться проход и проезд) будет определять не инициатор его установления, а **собственник** (у нас – арендатор) земельного участка, на который распространяется сервитут.

Ситуация с доступом к земельному участку значительно упрощается, если при делении на части земель были запроектированы **полевые дороги**. Согласно ч. 6 ст. 37¹ ЗК земельные участки под полевыми дорогами, расположенные в массиве земель сельхозназначения (кроме полевых дорог, которые ограничивают массив), могут использоваться землевладельцем (землепользователем) как для прохода (проезда) к другим земельным участкам, расположенным в таком массиве, так и для выращивания сельхозпродукции.

Так или иначе обеспечение доступа к земельному участку – **не лучший вариант**. Ведь это приведет не только к фактическому исключению из сельскохозяйственного использования части земли, но и к возникновению неудобств для собственников или пользователей обоих участков, в частности в случае выращивания различных культур, а следовательно, и применения различных агротехнологий, мероприятий защиты растений и т. п.

Способ 2 – мена. Наиболее логичным в рассматриваемой ситуации будет **поменяться земельными участками** – вынести земельный участок единоличника (или миноритарного арендатора) на край поля. В итоге и для него будет обеспечен свободный доступ к участку, и арендатор других участков на поле не будет иметь препятствий.

Возможность такого обмена в законодательстве существует давно, но долгое время фактически не использовалась. Причина простая – заинтересованными в обмене были обычно арендаторы, а меняться должны были собственники земельных участков. К тому же такая мена, кроме определенных хлопот (нотариальное удостоверение договора) влекла за собой и налоговые последствия (уплата НДФЛ в размере 5 %).

Ситуация изменилась с 01.01.19 г. со вступлением в силу Закона от 10.07.18 г. № 2498-VIII «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно решения вопроса коллективной собственности на землю, усовершенствования правил землепользования в массивах земель сельскохозяйственного назначения, противодействия рейдерству и стимулирования орошения в Украине». Согласно данному документу ЗК был дополнен ст. 37¹, которая упростила процедуру мены земельных участков.

Кроме имеющейся нормы ч. 2 ст. 37¹ ЗК о том, что собственники земельных участков всех форм собственности, расположенных в массиве земель сельхозназначения, могут обмениваться такими участками, в ЗК появилось нововведение – ч. 3 ст. 37¹, согласно которой собственники и арендаторы земельных участков сельхозназначения, расположенных в массиве таких земель, на период действия договора аренды могут обмениваться принадлежащими им правами пользования участками путем взаимного заключения между ними договоров аренды, субаренды соответствующих участков.

В нашей ситуации это будет выглядеть следующим образом: арендатор других участков в поле передает один из них (на краю поля) в аренду собственнику (единоличнику), а взамен берет в аренду участок в середине поля. Фактически происходит обмен правами аренды. Если же собственник уже передал участок новому арендатору, то участок в середине поля берется в субаренду. Самое интересное то, что для такого обмена не нужно спрашивать разрешения арендодателей!

Конечно, нельзя исключать ситуации, когда собственник или новый арендатор **не согласятся** на такую схему (чаще всего это происходит в случае использования рейдерских приемов). Тогда

и понадобятся вышеупомянутые приемы, которые сделают сопротивление предложенному варианту попросту невыгодным.

Представьте ситуацию: новый арендатор отказывается от обмена правами аренды/субаренды и требует предоставить ему доступ к арендованному участку. А юридически подкованный старый арендатор готов предоставить такой доступ, но только в соответствии с законом. На это уйдет минимум год. Поэтому новый арендатор или теряет потенциальный доход с арендованного участка, или вынужден искать компромисс.

А если он обратится в суд? – спросите вы. Тогда стоит вспомнить о еще одном варианте, описанном в ч. 4 ст. 37¹ ЗК. Согласно этой норме лицо, которому принадлежит право пользования существенной частью массива земель сельхозназначения, имеет право арендовать другие земельные участки сельхозназначения, расположенные в таком массиве, а если другие участки находятся в аренде, – на получение их в субаренду, при условии передачи их собственнику (арендатору) в пользование (аренду, субаренду) другого участка, расположенного в этом же массиве, на такой же срок и на таких же условиях, если в ре-

зультате чересполосицы неиспользование таких участков создает препятствия в рациональном использовании земельных участков, находящихся в пользовании этого лица.

Проще говоря, старый арендатор может требовать обмена права аренды/субаренды. И это дает ему основание обратиться к новому арендатору со встречным иском.

Надеемся, что изложенного материала достаточно для понимания стратегии защиты интересов старого арендатора, хотя практическая реализация такой стратегии все равно будет требовать профессиональной юридической поддержки. И все-таки проблемы чересполосицы («шахматки»), в том числе и искусственно созданной (еще раз напомним, что это один из популярных рейдерских приемов), будут возникать и в дальнейшем. Единственный способ окончательно избежать таких проблем – это право собственности на все поле. Поэтому агропроизводителям стоит подумать и над долгосрочной стратегией относительно собственности на землю. И, поверьте, варианты такой стратегии существуют даже для самых бедных фермеров. Но это уже тема отдельного разговора.