

Віктор КОБИЛЯНСЬКИЙ, голова комітету із земельного права
Асоціації адвокатів України



СТРОК ОРЕНДИ СПЛИВАЄ, ОРЕНДОДАВЕЦЬ НЕ БАЖАЄ ЙОГО ПРОДОВЖУВАТИ: ДІЇ ОРЕНДАРЯ

Ситуація. Дія договору оренди землі закінчується, власник землі не хоче поновлювати оренду. Ці обставини вже знайомі орендарям сільгоспземель. Отже, що робити орендарю?

Ускладнимо ситуацію додатковими факторами:

- з огляду на очікуване скасування мораторію кількість подібних випадків різко зростає;
- орендована земельна ділянка розташована в середині масиву;
- законодавство щодо поновлення договорів оренди змінилося, причому на користь орендодавців.

Метод переконання

Розпочати треба все-таки зі **спроби поновити договір оренди**. А для цього необхідно з'ясувати реальну причину відмови від поновлення. Чим може керуватися орендодавець у своїх намірах?

Найчастіше йдеться про те, що його не влаштовують фінансові умови договору. Тож аргументи, які можуть змінити ставлення до договору, очевидно, теж мають бути фінансовими, як-от: підвищення розміру орендної плати, можлива виплата частини орендної плати наперед, додаткові умови (бонусні виплати в разі укладення договору, надання в певних розмірах вирощеної продукції, виконання робіт чи надання послуг на пільгових умовах тощо).

Складнішою є ситуація, коли орендодавця не влаштовує строк оренди. Останнім часом це пов'язано з очікуванням скасування мораторію і намірами власників земельних ділянок їх продати. Орендодавці розуміють, що обтяження земельної ділянки орендою негативно вплине на ціну продажу. І хоча більшість землевласників не збирається продавати землю вже 1 липня, оскільки розраховує на підвищення цін, чекати 7 років (мінімальний строк оренди) власники ділянок не хочуть.

У цьому випадку у пригоді стане юридична техніка. Для цього можна скористатися:

- або положеннями п. 39, 40 Типового договору оренди землі, затвердженого постановою КМУ від 03.03.04 р. № 220. Пункт 39 можна сформулювати так: «**39.** Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається». Але водночас вписати додаткові умови розірвання договору в такому порядку (наприклад, не раніше 01.01.23 р.);
- або по суті альтернативним варіантом: «**40.** Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи – орендаря є підставою для розірвання договору».

Резюмеємо: в обох випадках орендодавець отримує можливість дострокового припинення договору в разі продажу земельної ділянки.

Майже безвихідною для орендаря є ситуація, коли власник земельної ділянки планує обробляти її самостійно.

Також складно переконувати, коли йдеться про намір передати земельну ділянку в оренду іншому орендареві. І добре, якщо цей інший дійсно платитиме більше. На жаль, частіше він лише обіцяє більше. Або використовує рейдерські технології («вибиває» окремих орендодавців із поля, аби штучно створити черезсмузжя).

Розглянемо ситуацію, коли переконання не спрацювало.

Чи можна поновити договір без згоди орендодавця?

Ще рік тому на це запитання можна було відповісти доволі впевнено «так». Ішлося про застосування ст. 33 Закону від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161), яка передбачала два способи поновлення договору оренди:

- перший – використання орендарем переважного права на поновлення,
- другий – автоматичне поновлення оренди. Суть цього способу полягала в тому, що в разі коли орендар продовжував користуватися земельною ділянкою після закінчення строку оренди, за місяць до закінчення строку оренди **вважався поновленим** на той самий строк і на тих самих умовах.

Звісно, автоматичним таке поновлення можна вважати лише умовно. По-перше, його застосування вимагало бездіяльності орендодавця (відсутності протягом місяця листа-повідомлення про заперечення в поновленні договору). По-друге, для поновлення оренди все одно необхідно було укласти додаткову угоду. Але часто обидві перепони легко долалися. Перша – завдяки юридичній необізнаності багатьох орендодавців, друга – через суди.

Проте ситуація змінилася минулого року завдяки антирейдерському Закону від 05.12.19 р. № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству». Ним було змінено ст. 33 Закону № 161, унаслідок чого в цій статті залишилися лише норми щодо переважного права орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк.

Зверніть увагу: ці норми не гарантують укладення договору, оскільки в разі недосагнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Крім того, останнім часом піднявся рівень правової грамотності орендодавців (як мінімум завдяки численним порадам та консультаціям у соцмережах). Тож цілком імовірно, що вони не забудуть направити орендарю лист-повідомлення про прийняте рішення (відмову від укладення договору на новий строк).

Що стосується автоматичного поновлення оренди, то відповідні норми перенесено в ст. 126¹

Земельного кодексу (далі – ЗК). З одного боку, процедура такого поновлення стала значно простішою, оскільки тепер не вимагає укладення додаткової угоди: «після настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк». Але з іншого – таке поновлення стало вкрай сумнівним. Адже відповідна умова має бути безпосередньо **записана в договорі** (чого точно немає в договорах, укладених до 15.07.20 р.). Крім того, сторона договору (читай – орендодавець) має право не пізніше як за **місяць** до дати закінчення дії такого договору в **односторонньому порядку** відмовитися від умови про його поновлення.

Чи можна якось обійти суворі норми закону? Так. І принциповий підхід для цього добре відомий юристам – зробити так, щоб положення договору мали перевагу над нормами закону. І якщо для нефахівців це звучить дещо дивно, правники чудово розуміють різницю між імперативними та диспозитивними нормами та вміють застосовувати принцип свободи договору. Але й цей шлях не є простим. Пояснимо чому.

1. Відповідні формулювання мають бути вже записані в договорі. Замислимося, а чи багато орендарів переймалися цим питанням роки тому, коли укладали договір оренди, який закінчується цьогогоріч.

2. Такі положення договорів мають розроблятися індивідуально.

3. Навіть виписані «під орендаря» умови договору не дають стовідсоткової гарантії майбутнього поновлення договору. Зокрема, звернемо увагу на ситуацію, коли деякі колеги перегинають палицю, захищаючи інтереси орендаря, і тим самим дають орендодавцеві інструмент для оспорування договору через його дискримінаційність.

Доступ до ділянки

Якщо земельна ділянка, щодо якої не вдалося поновити оренду, з усіх боків оточена орендованими ділянками, обов'язково постане питання щодо **доступу до неї**. Розв'язати його можна двома способами.

Спосіб 1 – класичний. Це **установлення сервітуту**, тобто обмеженого права користування чужою земельною ділянкою. У даному випадку – для проходу та проїзду земельною ділянкою.

Звернемо увагу на деякі особливості сервітуту, які в ситуації, що розглядаються, ідуть на користь орендарю.

Сервітут установлюється договором або рішенням суду. Тобто спочатку зацікавлена в сервітуті особа має запропонувати укладення договору сервітуту, а в разі недосягнення згоди може звернутися до суду. Це надає нашому орендарю можливість виграти чимало часу, а відсутність доступу до земельної ділянки може змусити іншу сторону піти на певні поступки (про це далі).

Істотною умовою сервітуту є визначення, **де саме він проходить**. А для цього треба розробити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту (ст. 55¹ Закону від 22.05.03 р. № 858-IV «Про землеустрій»). А це ще одна перевага орендаря, адже замовляти й оплачувати таку документацію змушений буде ініціатор установлення сервітуту.

Нарешті нагадаємо, що земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він установлений (ч. 4 ст. 98 ЗК). Фактично це означає, що спосіб установлення сервітуту (з якого боку, по якій частині земельної ділянки забезпечуватиметься прохід та проїзд) визначатиме не ініціатор його установлення, а **власник** (у нас – орендар) земельної ділянки, на яку поширюється сервітут.

Ситуація з доступом до земельної ділянки значно спрощується, якщо при паюванні земель були запроєктовані **польові дороги**. Згідно з ч. 6 ст. 37¹ ЗК земельні ділянки під польовими дорогами, розташовані у масиві земель сільгосппризначення (крім польових доріг, що обмежують масив), можуть використовуватися землевласником (землекористувачем) як для проходу (проїзду) до інших земельних ділянок, розташованих у такому масиві, так і для вирощування сільгосппродукції.

Так чи інакше забезпечення доступу до земельної ділянки – **не кращий варіант**. Адже це призведе не тільки до фактичного вилучення із сільськогосподарського використання частини землі, а й до виникнення незручностей для власників чи користувачів обох ділянок, зокрема у разі вирощування різних культур, а отже, і застосування різних агротехнологій, заходів захисту рослин тощо.

Спосіб 2 – міна. Найлогічніше в ситуації, що розглядається, **помінятися земельними ділянками** – винести земельну ділянку одноосібника (чи міноритарного орендаря) на край поля. У підсумку і для нього буде забезпечено вільний доступ до ділянки, й орендар інших ділянок на полі не матиме перешкод.

Можливість такого обміну в законодавстві існує давно, але довгий час фактично не використовувалася. Причина проста – зацікавлені в обміні були зазвичай орендарі, а мінятися мали власники земельних ділянок. До того ж така міна, крім певних клопотів (нотаріальне посвідчення договору) тягнула за собою і податкові наслідки (сплата ПДФО в розмірі 5 %).

Ситуація змінилася з 01.01.19 р. з набуттям чинності Закону від 10.07.18 р. № 2498-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні». Згідно з цим документом ЗК було доповнено ст. 37¹, яка спростила процедуру міни земельних ділянок.

Крім наявної норми ч. 2 ст. 37¹ ЗК про те, що власники земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільгосппризначення, можуть обмінюватися такими ділянками, у ЗК з'явилася новела – ч. 3 ст. 37¹, згідно з якою власники та орендарі земельних ділянок сільгосппризначення, розташованих у масиві таких земель, на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок.

У нашій ситуації це виглядатиме так: орендар інших ділянок у полі передає одну з них (на краю поля) в оренду власнику (одноосібнику), а натомість бере в оренду ділянку в середині поля. Фактично відбувається обмін правами оренди. Якщо ж власник уже передав ділянку новому орендарю, то ділянка в середині поля береться в суборенду. Найцікавіше те, що для такого обміну не потрібно питати дозволу орендодавців!

Звісно, не можна виключати ситуації, коли власник чи новий орендар **не погодяться** на таку схему (найчастіше це відбувається у разі використання рейдерських прийомів). Тоді й зна-

добляться згадані вище прийоми, які зроблять супротив запропонованому варіанту попросту невідповідним.

Уявіть ситуацію: новий орендар відмовляється від обміну правами оренди/суборенди і вимагає надати йому доступ до орендованої ділянки. А юридично підкований старий орендар готовий надати такий доступ, але тільки відповідно до закону. На це піде мінімум рік. Тож новий орендар або втрачає потенційний дохід з орендованої ділянки, або змушений шукати компромісу.

А якщо він звернеться до суду? – спитаєте ви. Тоді варто згадати про ще один варіант, описаний в ч. 4 ст. 37¹ ЗК. Згідно з цією нормою особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільгосппризначення, має право орендувати інші земельні ділянки сільгосппризначення, розташовані в такому масиві, а якщо інші ділянки перебувають в оренді, – на отримання їх у суборенду, за умови передання їх власнику (орендарю) у користування (оренду, суборенду) іншої ділянки, розташованої в цьому ж масиві, на такий самий строк і на таких

самих умовах, якщо внаслідок черезсмузжя невикористання таких ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи.

Простіше кажучи, старий орендар може вимагати обміну права оренди/суборенди. І це дає йому підставу звернутися до нового орендаря із зустрічним позовом.

Сподіваємося, що викладеного матеріалу достатньо для розуміння стратегії захисту інтересів старого орендаря, хоча практична реалізація такої стратегії все одно вимагатиме фахової юридичної підтримки. Та все ж такі проблеми черезсмузжя («шахматки»), у тому числі й штучно створеного (ще раз нагадаємо, що це один із популярних рейдерських прийомів), виникатимуть і надалі. Єдиний спосіб остаточно уникнути таких проблем – це право власності на все поле. Тож агровиробникам варто подумати і над довгостроковою стратегією щодо власності на землю. І, повірте, варіанти такої стратегії існують навіть для найбільш фермерів. Але це вже тема окремої розмови.