

Оксана ЛИТВИН, юрист



ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО ОРЕНДАРЯ НА КУПІВЛЮ СІЛЬГОСПЗЕМЛІ: ЯК СКОРИСТАТИСЯ

Суть проблеми: 01.07.21 р. відкривається ринок сільгоспземлі. Тобто власники підмораторних земельних ділянок зможуть їх продати, а зацікавлені сільгосп-підприємства – придбати. Більшість сільгоспділянок приватної власності передано в користування сільгосппідприємствам на правах оренди, тому орендарю важливо розуміти, чи матиме він першочергове право на придбання та що робити в разі його ігнорування.

Коротка відповідь: орендар має переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки, яке закріплено нормами законодавства, тому його ніхто не відбере. Також це право можна передати іншій особі. Нещодавно було прийнято закон на основі законопроекту від 01.10.19 р. № 2194 «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (далі – Закон № 2194), згідно з яким норми про зняття мораторію знову зазнають змін. Але непокоїтися не треба, адже зміни матимуть позитивний характер. Власник не зможе укласти в обхід переважного права орендаря договір дарування ділянки його конкуренту, оскільки коло обдаровуваних сільгоспземлею обмежиться близькими й родичами.

Коли можна продавати земельні ділянки

Із 01.07.21 р. розпочинається перший етап вільного обігу сільгоспземлі, до якого допустять **тільки фізосіб** (Закон від 31.03.20 р. № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільгосппризначення», далі – Закон № 552). Юрособи зможуть придбавати підмораторну землю після 01.01.24 р. Зручну пам'ятку щодо етапів відкриття ринку землі див. у «БАЛАНС-АГРО», 2020, № 36, с. 10.

Можливість продати нарешті сільгоспземлю не означає одночасний шквал відповідних пропозицій. Землевласник на власний розсуд приймає рішення, виставляти ділянку на продаж чи залишити її в себе. Це його право, а не обов'язок.

І пам'ятайте: йдеться лише про землю приватної форми власності. Продаж сільгоспземлі державної та комунальної власності, як і раніше, залишиться під забороною (окрім права користування). Тому орендарю варто вже зараз дізнатися про плани орендодавця стосовно землі. Можливо, він має намір продати землю

або зацікавлений у довготривалій співпраці з орендарем.

Важливо! Настання 01.07.21 р. не означає одночасний продаж усіх раніше підмораторних сільгоспземель. Від цієї дати землевласник має право, а не зобов'язаний, продати свою землю. Він може залишити все як є ще на десятиліття.

Переважне право на купівлю: є чи ні

Незважаючи на поетапне відкриття ринку, юрособи бажають прорахувати всі можливі варіанти розвитку подій. Тож чи буде в орендаря переважне право на купівлю орендованої ділянки? **Так, буде.** Це правило закріплене в ч. 2 ст. 161 Земельного кодексу (далі – ЗК, у редакції Закону № 552) та ст. 9 Закону від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161). Як ним скористатися вже цього літа, розповімо далі.

До відома: юрособа зможе придбавати таку землю лише після 2024 року. Але, щоб не втрачати можливість розширити свій земельний банк, можна передати переважне право будь-кому, на-

приклад, близькій особі (голови, члену фермерського господарства, далі – ФГ). Тоді він придбає земельну ділянку, а потім орендар надасть згоду новому власнику на її передання до статутного капіталу (звичайно, свого). Таким чином юрособа вже цього року отримає сільгоспділянку. При цьому пам'ятайте про загальну площу сільгоспділянок, які можуть перебувати у власності юрособи.

Зауважимо, що переважне право діє виключно **щодо продажу** земельної ділянки. У разі відчуження ділянки, наприклад, шляхом дарування орендар не матиме переважного права стати обдаровуваним. Власник має беззаперечне право розпоряджатися своїм майном шляхом дарування кому завгодно (родичу, знайомому, першому зустрічному). Так само й при спадкуванні ділянки орендар не може посунути спадкоємців, визначених заповітом, чи родичів за законом.

Тож орендар має першочергове право лише в разі продажу, сплати бажаної продавцем ціни та виконання інших висунутих ним умов. На інші правочини він не має права першого голосу.

Для довідки: про переважне права емфітевта на купівлю див. у «БАЛАНС-АГРО», 2020, № 36, с. 17.

Чи вплине перехід права власності на орендовану ділянку, наприклад у порядку спадкування, на договір оренди землі?

Ні, договір продовжить діяти, якщо в ньому не передбачено іншого. Загалом перехід до іншої особи права власності на земельну ділянку, щодо якої укладено договір оренди, **не припиняє дію договору**. До нового власника переходять права та обов'язки попереднього власника, він керується умовами чинного договору (ст. 148¹ ЗК). Тож договір діятиме на тих самих умовах, тільки орендар матиме справу з новим орендодавцем.

Зміна та доповнення договору в разі зміни орендодавця не є обов'язковими та здійснюються за згодою сторін.

Але окрім загальних випадків, перелічених у ст. 31 Закону № 161 (закінчення строку, ліквідація орендаря тощо), договір оренди може припинитись й в інших ситуаціях. Саме тому умови договору можуть передбачати припинення договору в разі переходу права власності на земельну ділянку. Тоді при переході права в порядку спадкування, дарування чи будь-якому іншому дія договору припиняється з дати такого переходу.

Рекомендуємо перевірити свій договір на наявність даної умови та виключити її або змінити на протилежну: «Договір оренди землі не припиняється у зв'язку із переходом права власності на земельну ділянку». Зміни вносяться за взаємною згодою шляхом укладення додаткової угоди до договору та набувають чинності після їх реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Реєстр прав).

Використовуємо переважне право вже цього року

Як було зазначено вище, цього року у разі продажу орендованої ділянки юрособа-орендар не зможе викупити її. Але є спосіб залишити ділянку «в сім'ї» – **орендар може передати своє переважне право купівлі іншим особам** (ст. 131 ЗК у редакції Закону № 552).

Наприклад, ФГ-орендар може передати своє переважне право фізособі – одному із членів ФГ. Тоді фізособа зможе скористатися переважним правом та придбати виставлену на продаж сільгоспділянку. Надалі ділянка передається до складеного капіталу ФГ або перебуває у власності фізособи, яка через декілька років (після 2024 року) продасть її ФГ. Так сільгоспділянка залишиться у близької до ФГ особи.

Передання права оформлюється договором у нотаріуса і може бути безоплатним або платним.

Важливо! Передати переважне право на купівлю можна в будь-який момент після 01.07.21 р. Як це зробити – безоплатно чи платно (зокрема, розмір плати), вирішує власник такого права – орендар.

Наразі переданню переважного права приділено небагато уваги, тому для уникнення непорозумінь парламент вирішив доповнити ці норми, тож чекаємо на чергові зміни (див. далі).

Що чекає на переважне право найближчим часом

Нещодавно було прийнято Закон № 2194, яким уноситься багато змін до земельного законодавства, зокрема щодо ринку сільгоспземлі. У зв'язку із цим у орендарів виникають запитання: чи впливає Закон № 2194 на наявність переважного права орендаря на купівлю сільгоспземлі та чого чекати стосовно переважного права та його передання іншим особам?

Закон № 2194 прийнято 28.04.21 р., але досі не підписано Президентом. Після підписання Президентом документ буде опубліковано в офіційних виданнях і набере чинності. Норми про переважне право купівлі наберуть чинності одночасно із Законом № 552, тобто з 01.07.21 р. (огляд законопроекту № 2194 див. у «БАЛАНС-АГРО», 2021, № 13, с. 3).

Так, згідно із Законом № 2194 **ЗК доповнюється ст. 130¹**, яка розкриває аспекти переважного права купівлі земельної ділянки сільгосппризначення. Розглянемо основні її положення.

Визначено **черговість переважного права**:

- **перша черга** – особа, яка має спецдозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення на такій ділянці. Інформація про земельну ділянку надр має бути внесена до Державного земельного кадастру (далі – ДЗК). Виняток: ділянка призначена для садівництва, на ділянці розташовано об'єкт нерухомості, яким володіє орендар;
- **друга черга** – орендар.

Тобто орендар вступає в гру, якщо немає суб'єкта переважного права (далі – суб'єкт) першої черги або він відмовився від реалізації такого права, на земельній ділянці немає будівель, які належать орендарю.

Умови реалізації переважного права залишилися незмінними: орендар сплачує ціну продажу, а якщо ділянка продаватиметься на аукціоні (власник може обрати й такий варіант) – його пропозиція має бути рівною найбільшій пропозиції із запропонованих іншими учасниками аукціону, виконуються інші умови купівлі-продажу, установлені продавцем.

Наведемо етапи продажу підмораторної сільгоспділянки, наданої в оренду.

Етап 1. Власник сільгоспділянки зобов'язаний **за два місяці** до бажаної дати укладення договору купівлі-продажу **відобразити намір продажу** ділянки в Реєстрі прав. Для цього він звертається до нотаріуса чи держреєстратора прав із заявою (форма ще не встановлена), а той зазначає все в Реєстрі прав.

Оскільки в Реєстрі прав фіксується намір продажу, орендар зможе перевірити, чи дотримано строк розміщення повідомлення та чи не проіг-

норовано його переважне право. Це досить зручно для орендаря, але власнику сільгоспділянки додається зайвий клопіт.

Важливо! Щоб скористатися переважним правом, інформація про землекористувачів (суб'єкт спецдозволу на користування надрами, орендар) має бути відображена в ДЗК та Реєстрі прав. Тож **рекомендуємо** перевірити відомості зі старих договорів в ДЗК, замовивши витяг про земельну ділянку, а також актуалізувати дані в Реєстрі прав, якщо після 2013 року ви нічого не змінювали.

Етап 2. Нотаріус повідомляє суб'єкта протягом **трьох робочих днів** про намір власника продати земельну ділянку.

Етап 3. Протягом **місяця** суб'єкт повідомляє нотаріуса про бажання скористатися своїм переважним правом цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення або передає його особисто під підпис. Лист викладається в довільній формі.

Етап 4. Нотаріус має **місяць**, щоб визначити разом із продавцем ділянки день та час здійснення правочину. У суб'єкта теж є **місяць** на повідомлення про намір скористатися своїм правом або відмовитися від нього. Також він може не з'явитися в день укладення правочину. Тож власник повинен дочекатися відповіді суб'єкта або впевнитися в її відсутності.

Етап 5. Лист із датою правочину надсилається суб'єкту цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Зверніть увагу! У процесі продажу власник не повинен змінювати ціну ділянки та інші умови її продажу. В іншому разі процедура повідомлення та відповіді суб'єкта здійснюється повторно.

Водночас цю **процедуру можна уникнути** за умови продажу сільгоспділянки суб'єкту першої черги, а в разі його відмови чи відсутності – суб'єкту другої черги. Тож якщо власник обере суб'єкта як покупця, то здійснювати маніпуляції із повідомленням та відповіддю не потрібно. Якщо ж існує невпевненість у можливості сплати ціни ділянки та виконанні інших умов, то власнику слід дотриматися процедури повідомлення в Реєстрі прав. Тоді не буде проігнороване переважне право користувача. За відсутності відповіді з боку суб'єкта протягом місяця власник матиме право продати ділянку іншій особі.

Якщо продаж землі буде здійснено із **порушенням переважного права** її купівлі, суб'єкт має право подати позов до суду про переведення на нього прав та обов'язків покупця.

Щодо **передання переважного права** чекають такі доповнення:

- **одноразове передання**. Тобто передавати переважне право багато разів не вдасться. Також **заборонено** передання переданого переважного права. Тож в орендаря буде один шанс його передати, тому слід ретельно обирати отримувача права;
- суб'єкт зможе передати право тій **особі, яка відповідно до закону може набути у власність** таку ділянку. Із цього формулювання випливає, що передати право, наприклад, юрособі, яка поки не має права набувати у власність сільгоспземлю, не дозволяється. Але точніше це буде відомо після роз'яснень, наприклад, Держгеокадастру. Можливо, ідеться про загальну заборону (іноземці), а не тимчасову (як юрособи згідно із Законом № 552);
- оформлюється письмовим договором;
- відображається в Реєстрі прав як **обтяження** речового права на земельну ділянку;
- особа, яка передає право, повинна письмово повідомити власника про передання протягом

3 робочих днів із дати реєстрації переходу такого права. Повідомлення здійснюється цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення або особисто під підпис;

- факт передання права не зупиняє строків, передбачених для розміщення повідомлення щодо продажу ділянки та відповіді суб'єкта.



Чи вносяться Законом № 2194 зміни стосовно відчуження сільгоспділянки за іншими договорами, крім купівлі-продажу?

Так. Цікаве доповнення зроблено до ст. 131 ЗК. Укладати щодо сільгоспділянки **договір дарування**, довічного утримання, спадковий договір буде дозволено **лише на користь близьких родичів** (подружжя, дітей, батьків, діда, баби, онуків тощо).

А **без згоди суб'єкта** таку ділянку дозволено обміняти лише на ділянку в тому ж масиві земель сільгосппризначення, її **заборонено передавати в заставу, вносити до статутного (складеного) капіталу**. Таким чином, відчуження сільгоспділянки в обхід орендаря та його переважного права на користь іншої юрособи здійснити не вдасться. Власник зможе подарувати її тільки близькому родичу. А подальше передання ділянки до статутного капіталу можливе за згоди орендаря.