

# СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЛИ ИСТЕКАЕТ: ПРОДЛЕВАТЬ ЕГО ИЛИ ЗАКЛЮЧАТЬ НА НОВЫЙ СРОК?

**Ситуация:** договор аренды земли был заключен в 2011 году на 10 лет. В декабре этого года срок его действия заканчивается. Слышали, что с июля 2020 года договоры аренды земли могут быть автоматически пролонгированы, но мы не вносили изменения в договор с 2018 года. В нашем договоре прописано, что для заключения договора на новый срок мы должны подать арендодателю за месяц до окончания срока его действия уведомление о намерении воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды земли на новый срок.

**В чем вопрос:** можно ли сейчас внести в договор изменения о его автоматической пролонгации или за месяц до истечения срока его действия нужно подать уведомление с просьбой о заключении договора на новый срок?

**Краткий ответ:** да, в договор уже сейчас можно внести изменения, касающиеся его автоматической пролонгации, путем заключения дополнительного соглашения. Однако это можно сделать только по согласованию с арендодателем. Если такое согласие не будет получено, придется заключать договор на новый срок. Теперь рассмотрим этот вопрос подробнее.



## Что изменилось с 15 июля 2020 года?

Еще с 16.01.2020 вступил в силу Закон от 05.12.2019 № 340-IX «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно противодействия рейдерству» (далее – Закон № 340). А с 15.07.2020 вступили в силу внесенные этим законом изменения в отношении порядка возобновления договоров аренды земли.

Как и ранее, у арендатора есть преимущественное право на заключение договора аренды земли на новый срок, однако нормы Закона от 06.10.1998 № 161-XIV «Об аренде земли» (далее – Закон № 161) были существенно подкорректированы.

**До 15.07.2020** согласно ст. 33 Закона № 161 арендатор имел преимущественное право на возобновление договора как до, так и после окончания

срока его действия при соблюдении следующих условий:

- надлежащее выполнение арендатором своих обязанностей по договору;
- уведомление арендодателя до истечения срока действия договора о намерении воспользоваться преимущественным правом на заключение договора на новый срок (срок такого уведомления устанавливался самим договором, но должен был быть не более месяца до окончания срока его действия);
- отправление вместе с письмом-уведомлением проекта допсоглашения к договору;
- продолжение пользования арендатором земельным участком;
- отсутствие в течение месяца по истечении срока договора письма-уведомления арендодателя о возражении против возобновления договора.

**После 15.07.2020** в ст. 33 Закона № 161 прописан исключительно порядок применения арендатором преимущественного права на заключение договора на новый срок. Арендатор будет иметь такое право только до окончания срока действия договора. В частности, он должен направить арендодателю письмо-уведомление в срок, определенный договором, но не позднее чем за месяц до истечения срока действия договора. К письму-уведомлению арендатор прилагает проект договора. А вот возобновление договора с прошлого года считается отдельной процедурой.

**Автоматическая пролонгация** (ст. 126<sup>1</sup> Земельного кодекса, далее – ЗК) подразумевает, что договор **считается возобновленным без совершения сторонами договора письменной сделки** о его возобновлении. Это возможно в случае отсутствия заявления одной из сторон об исключении из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество (далее – Реестр прав) сведений о возобновлении договора. Совершения других действий сторонами договора для его возобновления не требуется.

Если же сторона договора желает отказаться от возобновления договора, то **не позднее чем за месяц** до даты окончания срока его действия в Реестр прав следует подать заявление об исключении из него сведений о возобновлении договора. При отсутствии такого заявления до даты истечения срока действия договора после наступления этой даты **госрегистрация вещного права продлевается на тот же срок**.

**Важно!** Возобновление договора аренды земли и заключение договора на новый срок – два разных понятия. Эти процедуры действуют, если договор аренды земли заключался или изменялся после 15.07.2020.

**После 15.07.2020** при внесении любых изменений в договор аренды земельных участков частной

собственности, а также земельных участков государственной или коммунальной собственности, на которых расположено недвижимое имущество, стороны должны включить в него положение о возобновлении договора и преимущественном праве арендатора на заключение договора на новый срок, определенные ст. 126<sup>1</sup> ЗК и ст. 33 Закона № 161.

### Как перезаключить/возобновить договор аренды земли, который был заключен до 15.07.2020?

Если договор аренды земли был заключен до 15.07.2020 и после указанной даты не изменялся в этой части, то его возобновление/заключение на новый срок осуществляется по правилам старой ст. 33 Закона № 161 (до внесения изменений Законом № 340). То есть в нашем случае **арендатор обязан подать арендодателю за месяц до окончания срока действия договора уведомление** о намерении воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды земли на новый срок.

Однако положение об автоматической пролонгации договора можно включить и сейчас путем заключения допсоглашения и регистрации изменений в Реестре прав. То есть у сторон договора аренды земли, заключенного до 15.07.2020, сейчас есть два варианта:

- **заключить договор на новый срок** (ст. 33 Закона № 161). Делать это имеет смысл, если арендодатель или арендатор по истечении срока действия договора хочет изменить его условия (арендную плату, срок действия);
- **заключить допсоглашение об автоматической пролонгации договора** и зарегистрировать такие изменения в Госреестре (если не нужно изменять его условия). Сделать это можно уже сейчас, не дожидаясь срока окончания договора. Конечно же, для этого потребуются согласие арендодателя. Формулировка в допсоглашении может быть следующей (см. **образец**).

#### ОБРАЗЕЦ

<...>

**1.1.** Після закінчення строку, на який укладено Договір, він поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах без учинення сторонами Договору письмового правочину про його поновлення у порядку, визначеному ст. 126<sup>1</sup> Земельного кодексу України.

**1.2.** У разі подання Орендодавцем заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення Договору Орендодавець зобов'язаний цього ж дня письмово повідомити про це Орендаря. Таке повідомлення Орендодавець має або надіслати цінним листом засобами поштової зв'язки, або вручити посадовій особі Орендаря особисто під підпис.

<...>

**Если договор аренды земли будет заключаться на новый срок, обязательно ли включать в него положение о пролонгации договора?**

**Да, обязательно,** ведь это прямо предусмотрено абзацем третьим разд. IX Закона № 161. Если договор заключался или изменялся после 15.07.2020, то в него **должны быть включены условия о новых правилах пролонгации.**

Что касается договоров аренды земель государственной и коммунальной собственности, заключенных после 15.07.2020, то они автоматически пролонгируются, только если на них расположено недвижимое имущество, находящееся в собственности пользователя земельным участком.

**Учтите!** Для возобновления договора аренды земельного участка государственной и коммунальной собственности, на котором нет недвижимого имущества, или заключения такого договора на новый срок надо получить решение соответствующего органа исполнительной власти или органа местного самоуправления.

**Может ли арендодатель отказать арендатору в заключении договора на новый срок?**

**Да, может.** Арендодатель рассматривает направленные арендатором письмо-уведомление с проектом договора аренды в течение **месяца**. За этот срок он проверяет его на соответствие требованиям закона, согласовывает с арендатором (при необходимости) существенные условия договора и при отсутствии возражений заключает договор аренды.

В случае аренды земель государственной и коммунальной собственности договор заключается на основании решения органа, уполномоченного осуществлять передачу земельных участков в собственность или пользование.

Если у арендодателя есть возражения по заключению договора аренды земли на новый срок, он направляет арендатору письмо-уведомление о принятом решении. Если же возражений нет, стороны оформляют договор на новый срок.

**Помните:** если арендодатель согласен заключить договор, стороны заключают не допсоглашение, а **новый договор** аренды земельного участка. Если договоренность об арендной плате и о других существенных условиях договора не достигнута, преимущественное право арендатора прекращается. То есть согласовывать условия договора месяцами не выйдет. Если с первого раза прийти к консенсусу не удалось, арендатор потеряет свое преимущественное право.

Отказ, а также затягивание процедуры заключения нового договора аренды земли могут быть обжалованы в суде. Для этого арендатор должен обратиться в хозяйственный суд (ст. 20 Хозяйственного процессуального кодекса, далее – ХПК). По общему правилу хозяйственный иск подается в суд по месту нахождения ответчика (арендодателя) (ст. 27 ХПК).

**Что делать, если условиями договора предусмотрено возобновление, но одна из сторон передумала его возобновлять?**

В таком случае эта сторона может подать в Реестр прав заявление об исключении из него сведений о возобновлении. Сделать это надо не менее чем **за месяц до даты окончания срока действия договора** (ч. 2, 3 ст. 126<sup>1</sup> ЗК). То есть любая сторона имеет право отказаться от возобновления договора без уведомления другой. Если такое заявление не подано, вещное право продлится автоматически на тот же срок.

**Важный момент:** чтобы отказаться от возобновления договора, заинтересованная сторона обращается не к другой стороне, а сразу к регистратору.

При необходимости внесения изменений в условия договора аренды сторонам, как и раньше, нужно заключить допсоглашение к договору. Возобновление договора происходит автоматически без заключения допсоглашения, а конкретное изменение условий – только по договоренности сторон.



**СПІЛКУЙТЕСЯ З РЕДАКЦІЄЮ  
ВИДАННЯ «БАЛАНС-АГРО»**

**у групі для  
агробізнесу  
на Facebook**

