

СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ МИНАЄ: ПРОДОВЖУВАТИ ЙОГО ЧИ УКЛАДАТИ НА НОВИЙ СТРОК?

Ситуація: договір оренди землі був укладений у 2011 році на 10 років. У грудні цього року строк його дії закінчується. Чули, що з липня 2020 року договори оренди землі можуть бути автоматично пролонговані, але ми не вносили зміни до договору з 2018 року. У нашому договорі прописано, що для укладання договору на новий строк ми повинні подати орендодавцеві за місяць до закінчення строку його дії повідомлення про намір скористатися переважним правом на укладання договору оренди землі на новий строк.

У чому питання: чи можна зараз внести до договору зміни про його автоматичну пролонгацію чи за місяць до закінчення строку його дії потрібно подати повідомлення із проханням про укладання договору на новий строк?

Коротка відповідь: так, до договору вже зараз можна внести зміни, що стосуються його автоматичної пролонгації, шляхом укладення додаткової угоди. Однак це можна зробити тільки за узгодженням з орендодавцем. Якщо така згода не буде отримана, доведеться укладати договір на новий строк. Тепер розглянемо це питання докладніше.



Що змінилося з 15 липня 2020 року?

Ще з 16.01.2020 набув чинності Закон від 05.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» (далі – Закон № 340). А з 15.07.2020 набули чинності внесені цим законом зміни відносно порядку поновлення договорів оренди землі.

Як і раніше, в орендаря є переважне право на укладання договору оренди землі на новий строк, однак норми Закону від 06.10.1998 № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161) були суттєво подкориговані.

До 15.07.2020 згідно зі ст. 33 Закону № 161 орендар мав переважне право на поновлення договору як до, так і після закінчення строку його дії за дотримання таких умов:

- належне виконання орендарем своїх обов'язків за договором;
- повідомлення орендодавця до закінчення строку дії договору про намір скористатися переважним правом на укладання договору на новий строк (строк такого повідомлення встановлювався самим договором, але мав бути не більше місяця до закінчення строку його дії);
- відправлення разом із листом-повідомленням проєкту додугоди до договору;
- продовження користування орендарем земельною ділянкою;
- відсутність протягом місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення проти поновлення договору.

Після 15.07.2020 у ст. 33 Закону № 161 прописано виключно порядок застосування орендарем переважного права на укладання договору на новий строк. Орендар буде мати таке право тільки до закінчення строку дії договору. Зокрема, він повинен направити орендодавцеві лист-повідомлення в строк, визначений договором, але не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору. До листа-повідомлення орендар додає проєкт договору. А от поновлення договору з минулого року вважається окремою процедурою.

Автоматична пролонгація (ст. 126¹ Земельного кодексу, далі – ЗК) має на увазі, що договір **уважається поновленим без учинення сторонами договору письмового правочину** про його поновлення. Це можливо у випадку відсутності заяви однієї зі сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Реєстр прав) відомостей про поновлення договору. Учinenня інших дій сторонами договору для його поновлення не потрібне.

Якщо ж сторона договору бажає відмовитися від поновлення договору, то **не пізніше ніж за місяць** до дати закінчення строку його дії до Реєстру прав слід подати заяву про виключення з нього відомостей про поновлення договору. За відсутності такої заяви до дати закінчення строку дії договору після настання цієї дати **держреєстрація речового права продовжується на той самий строк**.

Важливо! Поновлення договору оренди землі та укладання договору на новий строк – два різних поняття. Ці процедури діють, якщо договір оренди землі укладався або змінювався після 15.07.2020.

Після 15.07.2020 під час унесення будь-яких змін до договору оренди земельних ділянок приват-

ної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташоване нерухоме майно, сторони повинні включити до нього положення про поновлення договору та переважне право орендаря на укладання договору на новий строк, визначені ст. 126¹ ЗК і ст. 33 Закону № 161.

 **Як перескласти/відновити договір оренди землі, який був укладений до 15.07.2020?**

Якщо договір оренди землі був укладений до 15.07.2020 і після зазначеної дати не змінювався в цій частині, то його поновлення/укладення на новий строк здійснюється за правилами старої ст. 33 Закону № 161 (до внесення змін Законом № 340). Тобто в нашому випадку **орендар зобов'язаний подати орендодавцеві за місяць до закінчення строку дії договору повідомлення** про намір скористатися переважним правом на укладання договору оренди землі на новий строк.

Однак положення про автоматичну пролонгацію договору можна включити й зараз шляхом укладення додугоди та реєстрації змін у Реєстрі прав. Тобто в сторін договору оренди землі, укладеного до 15.07.2020, зараз є два варіанти:

- **укласти договір на новий строк** (ст. 33 Закону № 161). Робити це має сенс, якщо орендодавець або орендар після закінчення строку дії договору хоче змінити його умови (орендну плату, строк дії);
- **укласти додугоду про автоматичну пролонгацію договору** та зареєструвати такі зміни в Держреєстрі (якщо не потрібно змінювати його умови). Зробити це можна вже зараз, не чекаючи строку закінчення договору. Звичайно ж, для цього буде потрібна згода орендодавця. Формулювання в додугоді може бути таким (див. **зразок**).

ЗРАЗОК

<...>

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. 126¹ 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 поштового зв'язку, або вручити посадовій особі Орендаря особисто під підпис.

<...>

? Якщо договір оренди землі буде укладатися на новий строк, чи обов'язково включати до нього положення про пролонгацію договору?

Так, обов'язково, адже це прямо передбачено абзацом третім розд. IX Закону № 161. Якщо договір укладався або змінювався після 15.07.2020, то до нього **повинні бути включені умови про нові правила пролонгації.**

Що стосується договорів оренди земель державної та комунальної власності, укладених після 15.07.2020, то вони автоматично пролонгуються, тільки якщо на них розташоване нерухоме майно, що знаходиться у власності користувача земельною ділянкою.

Урахуйте! Для поновлення договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності, на якому немає нерухомого майна, або укладення такого договору на новий строк треба отримати рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

? Чи може орендодавець відмовити орендаря в укладенні договору на новий строк?

Так, може. Орендодавець розглядає спрямоване орендарем лист-повідомлення із проектом договору оренди протягом **місяця**. За цей строк він перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору та за відсутності заперечень укладає договір оренди.

У випадку оренди земель державної та комунальної власності договір укладається на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передання земельних ділянок у власність або користування.

Якщо в орендодавця є заперечення щодо укладення договору оренди землі на новий строк, він направляє орендареві лист-повідомлення про прийняте рішення. Якщо ж заперечень немає, сторони оформляють договір на новий строк.

Пам'ятайте: якщо орендодавець згодний укласти договір, сторони укладають не додугоду, а **новий договір** оренди земельної ділянки. Якщо домовленості про орендну плату та про інші істотні умови договору не досягнуто, переважне право орендаря припиняється. Тобто узгоджувати умови договору місяцями не вийде. Якщо з першого разу дійти консенсусу не вдалося, орендар втратить своє переважне право.

Відмова, а також затягування процедури укладення нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді. Для цього орендар повинен звернутися до господарського суду (ст. 20 Господарського процесуального кодексу, далі – ГПК). За загальним правилом господарський позов подається до суду за місцем перебування відповідача (орендодавця) (ст. 27 ГПК).

? Що робити, якщо умовами договору передбачено поновлення, але одна зі сторін передумала його поновлювати?

У такому випадку ця сторона може подати до Реєстру прав заяву про виключення з нього відомостей про поновлення. Зробити це треба не менш ніж **за місяць до дати закінчення строку дії договору** (ч. 2, 3 ст. 126¹ ЗК). Тобто будь-яка сторона має право відмовитися від поновлення договору без повідомлення іншої. Якщо таку заяву не подано, речове право продовжиться автоматично на той самий строк.

Важливий момент: щоб відмовитися від поновлення договору, зацікавлена сторона звертається не до другої сторони, а відразу до реєстратора.

За необхідності внесення змін до умов договору оренди сторонам, як і раніше, потрібно укласти додугоду до договору. Поновлення договору відбувається автоматично без укладення додугоди, а конкретна зміна умов – тільки за домовленістю сторін.



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

**у групі для
агробізнесу
на Facebook**

