

## Нові правила поновлення договорів оренди земельних ділянок



Верховна Рада України 05.12.2019 прийняла Закон України № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» (далі - Закон № 340-IX), який в народі отримав назву «антирейдерський закон». Цим Законом запроваджуються зміни до низки законодавчих актів, у тому числі і до Земельного кодексу України, а також до

Закону України «Про оренду землі». Про основні нововведення та зміни, які будуть стосуватися процедури **поновлення договорів оренди** землі роз'яснює начальниця відділу Новомиргородського бюро правової допомоги Кропивницького місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги **Олена Смілянець**.

Наразі поновлення договорів оренди земельних ділянок регулюються **статтею 33 Закону України «Про оренду землі»**, якою передбачено дві процедури:

- переважне право на поновлення договору, якщо орендар не пізніше одного місяця до закінчення строку дії договору, якщо інше не передбачено договором, звертається до орендодавця з листом-повідомленням про намір поновити строк дії такого договору. До листа-повідомлення додається проект додаткової угоди, і сторони між собою узгоджують всі істотні умови договору оренди земельної ділянки на майбутнє;
- у випадку, якщо орендар, котрий належно виконував умови договору оренди, після спливу строку дії такого договору продовжує користуватися земельною ділянкою, сплачувати за таке користування орендну плату, а орендодавець, у свою чергу, впродовж місяця не висловив своїх письмових заперечень щодо такого землекористування після спливу строку договору, то договір оренди вважається автоматично поновленим на тих же умовах і той самий строк, які були вказані у договорі оренди.

Після внесення змін до **Закону України «Про оренду землі»** та **Земельного кодексу України**, які вступлять у силу 15.07.2020 року, істотно зміниться процедура поновлення договорів оренди земельних ділянок.

**Стаття 126-1 Земельного кодексу України** буде регулювати питання поновлення ряду цивільно-правових договорів, у тому числі договорів оренди земельних ділянок. У договорі оренди земельної ділянки сторони можуть додатково передбачити умову поновлення такого договору. У разі, якщо сторони передбачили у своєму договорі умову поновлення договору оренди і не мають заперечень одна до одної, то таке поновлення відбувається автоматично,

тобто державна реєстрація речового права (права оренди) продовжується на той самий строк.

Однак, вказані правила не стосуються договорів оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності, крім випадків, коли на такій ділянці знаходиться майно Орендаря.

У свою чергу, **стаття 33 Закону України «Про оренду землі»** зазнала суттєвих змін, і вказаною нормою буде регулюватися переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк. Після 15.07.2020 процедура переважного права на поновлення договору, яка наразі прописана у чинній редакції **ч. 1-5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»**, залишається майже без змін, проте законодавець прибрав процедуру так званого автоматичного поновлення договору у новій редакції.

До того ж у разі оренди земель державної та комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування. Це означає, що з 15.07.2020 поновлення договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності, на якій не розташоване майно орендаря, можливе виключно за рішенням відповідного уповноваженого органу, наприклад, органу місцевого самоврядування чи обласної державної адміністрації.

У листі Міністерства юстиції України від 21.01.2020 р. № 650/8.4.1/32-20, Законом № 340-ІХ розмежовується два правових механізми в цих відносинах, а саме пролонгація договорів оренди землі та переважне право на укладення нового договору оренди землі орендарем.

Для цих цілей договори оренди землі поділяються на:

- строкові (які припиняють дію із закінченням строку, на який він був укладений);
- строкові з пролонгацією (які не припиняють дію із закінченням строку, на який він був укладений, за умови наявності відомостей про пролонгацію в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно).

**Зазнали змін відносини державної реєстрації права оренди на земельну ділянку.**

Обов'язковими атрибутами відомостей про право оренди буде дата укладання договору, строк дії договору та **ознака його пролонгації чи не пролонгації**.

Зазначимо, що дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення, а право оренди виникає з моменту державної реєстрації.

Вказані положення поширюються також і на договори про встановлення земельного сервітуту, договори про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови.

При цьому ці правила про поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори, укладені або змінені після набрання чинності Законом № 340-ІХ, тобто після 15 липня 2020 року.

Таким чином, Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», передбачив певні запобіжники для протидії рейдерству, у тому числі й щодо переважного право орендаря на

укладення договору оренди землі, поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервіту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови, **для використання яких дійсно варто провести юридичний аудит діючих угод на предмет доцільності зміни змісту у відповідності із новим законом.**

Беручи до уваги збільшення рівня правових питань та проблем, які виникають, у тому числі, через впровадження карантину система надання безоплатної правової допомоги посилює роботу своїх дистанційних сервісів надання БПД.

Як отримати правову допомогу дистанційно:

- зателефонувати на безкоштовний номер системи надання безоплатної правової допомоги 0 800-213-103;
- поставити питання в повідомленні на електронну адресу центру [kropyvnytskyi1.kropyvnytskyi@legalaid.kr.ua](mailto:kropyvnytskyi1.kropyvnytskyi@legalaid.kr.ua) ;
- поставити запитання в месенджер фейсбук-сторінки системи БПД <https://www.facebook.com/Kropyvnytskyi.1.Centre.BVPD/> ;
- написати на електронну пошту найближчого місцевого центру (адреси можна дізнатися на сайті системи БПД <https://www.legalaid.gov.ua/> .
- скористатися правничою вікіпедією WikiLegalAid <https://wiki.legalaid.gov.ua> ;
- прочитати правову консультацію на телеграм-каналі «Безоплатна правова допомога» <https://t.me/ualegalaid> .

**В.о. директора**

**Ю.ГУЛА**