**Тема 7.** **Правове регулювання оренди землі**

**План лекції:**

1. Правові засади оренди землі
2. Договір оренди землі
3. Зміна і припинення договору оренди землі
4. Продовження та поновлення договору оренди землі
5. Практика Верховного Суду щодо вирішення спорів, пов’язаних з орендою землі.
6. Оренда землі в умовах воєнного стану.

**Питання на самостійне опрацювання**

1.Повноваження органів місцевого самоврядування щодо розгляду спорів, пов’язаних з орендою землі.

**Рекомендована література:**

1. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (із змінами та доповненнями) за № 2768-ІІІ // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 46.– Ст. 2038.
3. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 року No 161-XIV. URL:https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022 року №2145-IX. [URL:https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text](URL:https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20" \l "Text).
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України від 12.05.2022 року № **2247-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2247-20.**
6. Мироненко В.П. Земельне право України: Навчальний посібник / За загальною редакцією В. П. Мироненко. К.: Алерта, 2018. 350 с.
7. Огляд висновків Великої Палати Верховного Суду щодо вирішення земельних спорів (червень 2020-червень 2021). **URL:**  https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\_folder\_for\_uploads/supreme/02\_07\_2021\_Gudyma\_D\_A\_practycum.pdf.

1.Правові засади оренди землі

Земельний кодекс України максимально враховує різноманітні аспекти земельних відносин в умовах ринкової економіки, створює правові основи ринку землі як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення. Окрім цього, земельно-орендні відносини регулює спеціальний нормативно-правовий акт – Закон України «Про оренду землі».

Оренда, як особлива форма реалізації права власності та господарського використання землі, як основний засіб виробництва в сільському господарстві займає важливе місце у системі економічних категорій і земельних відносин.

Оренда землі має глибокі історичні корені. У різних країнах світу вона розвивалася своїм шляхом, тому має певні традиції й національні особливості. Об’єктивні передумови орендних відносин закладені в самій природі відносин власності, насамперед приватної. Зумовлене економічним, головним чином приватним, інтересом намагання примножити своє майно приводить до його концентрації в руках власників до розмірів, які викликають необхідність надання частини майна (а в певних ситуаціях повністю) у тимчасове користування іншим власникам або фізичним особам на взаємовигідних умовах. В орендну плату при розвинутій системі ринкових відносин входять як відсоток на капітал, так і рента, тобто додатковий дохід, що сплачується власникові засобів виробництва або власникові різних видів нерухомості і не пов’язаний із безпосередньою підприємницькою діяльністю цього власника.

Орендну плату одержує орендодавець, будь-який інший власник, який надає в найм своє рухоме й нерухоме майно. У радянський період переважала концепція, згідно з якою оренда мала нібито експлуататорський характер і притаманна тільки капіталістичним країнам, тобто країнам із ринковою економікою й правом приватної власності, з тієї причини, що є засобом одержання нетрудового доходу. Масштаби оренди були обмежені, а оренда землі взагалі заборонялася, незважаючи на те, що в країнах із ринковою економікою вона займала важливе місце у системі аграрних відносин.

Наукова невідповідність такої концепції очевидна вже тому, що дохід у формі оренди також має трудову основу. Запропоноване в оренду майно створюється часто працею багатьох поколінь власника, тією ж працею примножується його послідовниками, і дійсний власник має право розраховувати на одержання доходу, який відображає відповідне повернення минулих витрат у формі відсотка капіталу й ренти. Орендні земельні відносини, що базуються на загальних принципах, мають своєрідну специфіку, пов’язану, насамперед, із особливостями даного виду майна - основного засобу виробництва в сільському господарстві. Хто б не був власником землі, вона як засіб виробництва є загальнонаціональним надбанням, що зумовлює особливості механізму орендних відносин, зокрема пов’язаних із категорією земельної ренти. Ці особливості залежать також від форм земельної власності й господарювання на землі. Дані аспекти проблеми мають принципове значення при розробці та вдосконаленні економічного механізму регулювання ринку землі.

В умовах трансформації форм земельної власності існує обмежений і неврегульований ринок землі, її оренда сприяє залученню у господарський оборот ділянок, формальні чи реальні власники яких із тих чи інших причин не можуть або не бажають використовувати сільськогосподарські угіддя за прямим призначенням. У цілому в Україні власниками сертифікатів на право на земельну ділянку (пай) стали понад 6 млн. селян. Серед них близько 4 млн. пенсіонерів, а серед працюючих членів сільськогосподарських підприємств лише незначна частина може ефективно господарювати, маючи відповідні знання і досвід. Тому більшість їх бажають передати свої земельні ділянки в оренду. В розвитку орендних відносин зацікавлені фермери, розмір землекористувань яких у середньому менше 30 га, що недостатньо для ведення конкурентоспроможного господарства.

Відповідно до ст.1 Закону України «Про оренду землі», оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

В економічно-правовому розумінні оренда - це оформлений договором майновий найм, згідно з яким одна сторона (орендодавець) надає іншій стороні (орендареві) майно, засоби виробництва, землю у тимчасове користування; а інша отримує домовлену в договорі оренди - плату.

Об’єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальної власності), держави. Об’єктами можуть бути й земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, розташованими на них, якщо це передбачено договором оренди.

Прийняття Закону України «Про оренду землі» в 1998 році та включення до Земельного кодексу України статей про приватну власність і оренду землі стало одним із важелів приведення виробничих відносин на селі у відповідність із рівнем розвитку виробничих сил та виробничих відносин, у тому числі у сфері землеволодіння та землекористування. Нині у нашій державі склалися сприятливі умови для розвитку орендних земельних відносин: визначилися земельні власники, розширюються можливості для організації різних форм господарювання, набувають розвитку ринкові відносини.

Закон України «Про оренду землі» сприяє цьому, він забезпечує не лише правові відносини між власником землі та орендарем, а й формує певні умови функціонування ринку землі.

2.Договір оренди землі

**Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов’язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов’язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.**

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

[Типовий договір оренди землі](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF" \l "n10" \t "_blank) та типовий договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом затверджуються Кабінетом Міністрів України.

**Істотними умовами договору оренди землі є:**

- об’єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

- дата укладення та строк дії договору оренди;

- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об’єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності – земельних ділянок, що перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

Земельна ділянка за договором оренди землі вважається переданою орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У договорі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом також зазначаються:

* розмір орендної плати за водний об’єкт;
* об’єм та площа водного об’єкта (водного простору), у тому числі рибогосподарської технологічної водойми;
* перелік гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових переходів, а також інших об’єктів інфраструктури, розташованих на земельній ділянці (за наявності), їх характеристики та стан;
* зобов’язання орендаря щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об’єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування.

Невід’ємною складовою договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом є паспорт водного об’єкта.

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку.

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому [Земельним кодексом України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14), або за результатами земельних торгів. Ст.135

Відповідно до ч.1 ст.134 ЗК України земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі:

поновлення договорів оренди землі, укладення договорів оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;

надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;

надання в оренду земельних ділянок під польовими дорогами, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім доріг, що обмежують масив), відповідно до [статті 37**-1**](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n2213) цього Кодексу;

надання в оренду земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами, що обслуговують масив земель сільськогосподарського призначення;

 Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів (далі - цінова пропозиція).

Земельні торги проводяться в електронній торговій системі, що перебуває у державній власності.

Порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи затверджує Кабінет Міністрів України.

Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування.

Зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи або зміни типу акціонерного товариства, не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.

Зміна власника всього майна боржника у вигляді цілісного майнового комплексу відповідно до затвердженого судом плану санації не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.

Об’єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

**Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.** Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Після завершення будівництва та прийняття об’єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об’єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі.

**При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років**.

При передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 10 років. До договору оренди землі включається зобов’язання орендаря здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об’єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації.

При передачі в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов’язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або на її частині.

Якщо строк дії договору оренди землі, що не містить умови про його поновлення, закінчився у день або після смерті орендодавця, договір за заявою орендаря поновлюється на той самий строк і на тих самих умовах до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на земельну ділянку або державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за рішенням суду про визнання спадщини відумерлою. Зазначена заява має бути подана до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно протягом одного місяця з дня, коли орендарю стало відомо про смерть орендодавця. З моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на земельну ділянку, передану в оренду особою, яка управляє спадщиною, або державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за рішенням суду про визнання спадщини відумерлою договір оренди припиняється, а державна реєстрація припинення права оренди проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

Орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до [Податкового кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17)).

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Права та обов’язки орендодавця

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання норм і правил;

дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - дотримання зобов’язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об’єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування;

своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - також орендної плати за водний об’єкт.

Орендодавець зобов’язаний:

передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;

при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов’язані з поліпшенням стану об’єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;

попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об’єкта оренди.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого надавати податковому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний податковий орган про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

Права та обов’язки орендаря

Орендар земельної ділянки має право:

самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

отримувати продукцію і доходи;

здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

Орендар земельної ділянки зобов’язаний:

приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;

виконувати встановлені щодо об’єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;

дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, водного фонду;

у п’ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору оренди до відповідного податкового органу, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - також відповідному територіальному органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства;

у разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом використовувати водний об’єкт відповідно до вимог водного законодавства України;

своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - також і орендну плату за водний об’єкт;

виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки.

Орендар земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом зобов’язаний не створювати перешкод у здійсненні права загального водокористування (крім випадків, визначених законом) та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів.

1. **Зміна і припинення договору оренди землі.**

Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

**Договір оренди землі припиняється в разі:**

* закінчення строку, на який його було укладено;

- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;

- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у [статті 7](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#n43) цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;

- ліквідації юридичної особи-орендаря;

- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

- набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;

- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства/концесії).

- припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#n2) "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями".

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

**Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.**

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Особа, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває в оренді, протягом одного місяця з дня державної реєстрації права власності на неї зобов’язана повідомити про це орендаря в порядку, визначеному [статтею 148**-1**](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1467) Земельного кодексу України.

На вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов’язків, передбачених [статтями 24](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#n146) і [25](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#n161)  Закону «Про оренду землі» та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об’єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених [Земельним кодексом України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14) та іншими законами України.

У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення – за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов’язань.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншої сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об’єктів, визначених [частиною першою](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17) статті 7 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

У разі прийняття рішення про використання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки може бути заявлена вимога про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договору оренди.

Вимога про розірвання договору оренди, зазначена у частині другій цієї статті, може бути пред’явлена органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, уповноваженими надавати земельні ділянки для суспільних потреб відповідно до [статті 122](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1042) Земельного кодексу України, а також однією із сторін цього договору.

Розірвання договору оренди земельної ділянки в порядку, визначеному цією статтею, допускається у разі, якщо об’єкти, які передбачається розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці або якщо розміщення таких об’єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади, суспільства чи держави в цілому.

Розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб здійснюється за умови повного відшкодування орендарю і третім особам збитків, спричинених цим, зокрема витрат, пов’язаних з виділенням частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку та укладенням нового договору оренди.

У разі недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

**У рішенні органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності, яка перебуває в оренді, для суспільних потреб зазначаються:**

- площа, місцезнаходження земельної ділянки або її частини, кадастровий номер земельної ділянки (за наявності);

- договори оренди землі, що підлягають розірванню;

- суспільні потреби, для задоволення яких здійснюється розірвання договорів оренди землі;

- особа, якій після розірвання договору оренди передається земельна ділянка для задоволення суспільних потреб, з визначенням умов такої передачі.

1. **Продовження та поновлення договору оренди землі**

Чинне законодавство України, зокрема Закон України «Про оренду землі» в редакції від 16.07.2020 року, розрізняє два шляхи продовження орендних відносин, а саме: ***«поновлення договорів оренди землі»*** та ***«переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк»***.

Поновленню договорів оренди землі присвячена стаття 32-2 Закону України «Про оренду землі» та стаття 126-1 Земельного кодексу України.

Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк передбачене статтею 33 Закону України «Про оренду землі» в редакції від 16.07.2020 року, відповідно до якої після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов’язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов’язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніш як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі. У разі смерті орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов’язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом одного місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

При укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди. У разі оренди земель державної та комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування згідно із [статтею 122](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1042) Земельного кодексу України. За наявності заперечень орендодавця щодо укладення договору оренди землі на новий строк орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

У разі смерті орендодавця перебіг строків, визначених частинами другою і п’ятою цієї статті, зупиняється до моменту повідомлення орендаря про перехід права власності на земельну ділянку.

Якщо орендодавець не пізніше ніж у 30-денний строк до закінчення строку дії договору з орендарем, який є інвестором із значними інвестиціями, з яким укладено спеціальний інвестиційний договір відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#n2) "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями", не повідомив відповідним листом-повідомленням про непродовження дії договору та за умови, що орендар має намір продовжити користуватися земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк на умовах, передбачених договором оренди землі, крім розміру орендної плати. Зміна розміру орендної плати оформлюється додатковим договором (угодою) до договору оренди землі.

З дня, коли орендарю стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку до спадкоємця або територіальної громади, перебіг зазначених строків продовжується з урахуванням строку, що минув до їх зупинення.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді.

У разі зміни меж або цільового призначення земельної ділянки вимоги цієї статті не застосовуються.

У чому ж відміність та як не помилитися при обранні правильного способу продовження орендних відносин?

Аналізуючи статтю 126-1 Земельного кодексу України, яка присвячена ***поновленню договорів оренди*** землі, можемо акцентувати увагу на такому:

* умова щодо поновлення договору не може встановлюватися в договорі оренди землі, щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою;
* умова щодо поновлення договору має бути передбачена договором оренди землі;
* договір оренди землі поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах;
* договір оренди землі вважається поновленим у разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору;
* відмова від поновлення договору оренди землі здійснюється не пізніш як за місяць до дати закінчення дії такого договору шляхом подання стороною договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відповідної заяви;
* у разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору до дати закінчення дії такого договору після настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк.

Варто зазначити, що правила, визначені статтею 126-1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а саме: після 16.01.2020 року, а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеного Закону здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їхнього укладання.

***Отже, варто проаналізувати, на що необхідно звертати увагу при поновленні договорів оренди землі, які укладені або змінені до 16.01.2020 року.***

Стаття 33 Закону України «Про оренду землі» в редакції до 16.07.2020 року передбачала певну процедуру поновлення договору оренди землі, де було зазначено таке:

* орендар, який має намір поновити договір оренди землі, зобов’язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, установлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі;
* до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди;
* при поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється;
* орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення;
* у разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором;
* додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов’язковому порядку;
* відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.

Постає питання, як же діяти у випадку відмови та зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі.

Проаналізувавши практику Верховного Суду, вважаємо, що до відповідних орендних відносин можливо застосувати правову позицію, яка викладена в постанові від 26.05.2020 року у справі №908/299/18.

Указана правова позиція Верховного Суду фокусує увагу на тому, що в разі, якщо орендодавець відмовляється чи ухиляється від укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов’язковість укладення якої передбачена частиною восьмою статті 33 Закону України «Про оренду землі», то ***належним способом захисту порушеного права є визнання укладеною додаткової угоди із викладенням її змісту.***

Аналогічна правова позиція також була викладена Верховним Судом у постанові від 09.06.2020 року у справі №912/1860/19, де вказано, що ***належним і ефективним способом захисту порушеного права в цьому випадку*** ***є позов про визнання укладеною додаткову угоду із викладенням її змісту***, оскільки сама по собі вимога про визнання договору оренди землі поновленим за своєю суттю є встановленням факту, який має юридичне значення, і не може забезпечити захисту порушеного права позивача в силу імперативного припису закону про обов’язковість оформлення поновлення договору оренди саме шляхом укладення додаткової угоди.

***Тепер розглянемо, коли можливо реалізувати*** ***переважне право орендаря щодо укладення договору оренди землі на новий строк.***

Стаття 33 Закону України «Про оренду землі» в редакції від 16.07.2020 року зосереджує увагу на такому:

* після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар повинен належно виконувати обов’язки за умовами договору;
* орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов’язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, установлений цим договором, але не пізніш як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі;
* у разі смерті орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов’язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом одного місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку;
* до листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору;
* при укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється;
* орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди;
* за наявності заперечень орендодавця щодо укладення договору оренди землі на новий строк орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення;
* відмова, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді.

Отже, професійна правова допомога допоможе запобігти ризикам для сторін, захистити їх від неправомірних дій та позбавити від неприємних ситуацій, які можуть виникнути в майбутньому.

1. **Практика Верховного Суду щодо вирішення спорів, пов’язаних з орендою землі.**

З якого моменту змінюється розмір орендної плати за землю у разі зміни нормативної грошової оцінки

Постанова ВП ВС, 16.02.21, справа No921/530/18 (провадження No12-58гс20), No у реєстрі 95849041

✓Зміна договору оренди землі допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. Якщо договір змінений судом, то зобов'язання змінюється з моменту набрання відповідним рішенням суду законної сили

Чи можна визнати недійсним договір оренди землі?

Постанова ВП ВС, 16.06.20, справа No145/2047/16-ц (провадження No14-499цс19), No у реєстрі 90933484

✓Підпис є невід’ємним елементом, реквізитом письмової форми договору, а наявність підписів має підтверджувати наміри та волевиявлення учасників правочину, а також забезпечувати їх ідентифікацію (пункт 7.11 постанови).

✓Якщо сторони згоди щодо істотних умов договору оренди землі не досягли, такий договір є неукладеним, тобто таким, що не відбувся, а наведені в ньому умови не є такими, що регулюють спірні відносини (пункт 7.17 постанови).

✓Правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не може бути визнаний недійсним. Наслідки недійсності правочину також не застосовуються до правочину, який не вчинено (пункт 7.18 постанови). непідписаний орендодавцем.

Як орендодавцеві ефективно захистити його право на земельну ділянку, якщо він не підписав договір оренди?

Постанова ВП ВС, 16.06.20, справа No145/2047/16-ц (провадження No14-499цс19), No у реєстрі 90933484

✓Позивач стверджував, що його земельні ділянки знаходяться у фактичному користуванні відповідача без законних підстав. Зайняття земельних ділянок фактичним користувачем (тимчасовим володільцем) треба розглядати як таке, що не є пов’язаним із позбавленням власника його права володіння на цю ділянку. Тож у цьому випадку ефективним способом захисту права, яке позивач як власник земельних ділянок вважає порушеним, є усунення перешкод у користуванні належним йому майном, зокрема шляхом заявлення вимоги про повернення таких ділянок. Більше того, негаторний позов можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідних земельних ділянок (пункт 7.27 постанови).

Чи може орендар розраховувати на поновлення договору оренди землі, якщо він виконав вимоги закону, а орендодавець його обов’язок щодо направлення орендареві листа-повідомлення порушив?

Постанови ВП ВС, 22.09.20, справи No313/350/16-ц (провадження No14-97цс20) та No159/5756/18 (провадження No14-99цс20)

✓Виникненню в орендодавця обов’язку прийняти рішення про поновлення договору оренди землі або про наявність заперечень щодо такого поновлення договору з надсиланням відповідного листа-повідомлення має передувати звернення орендаря з повідомленням про намір продовжити орендні правовідносини на певних умовах. Факт порушення орендодавцем місячного терміну для направлення орендареві листа-повідомлення про прийняте ним рішення у відповідь на вчасно надісланий орендарем лист- повідомлення з проєктом додаткової угоди дає орендареві підстави розраховувати на можливість поновлення договору оренди землі в силу закону, а саме частини шостої статті 33 Закону «Про оренду землі».

Систематична несплата орендної плати, скільки це разів?

ВС зауважив, що у постанові Верховного Суду у складі Об’єднаної палати Касаційного цивільного суду від 6 березня 2019 року у справі № 183/262/17 (провадження № 61-41932сво18) зроблено висновок, що відповідно до частин першої та другої статті 651 ЦК України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Підставою для розірвання договору оренди землі є систематична несплата орендної плати (два та більше випадки). При цьому систематична сплата орендної плати не у повному обсязі, визначеному договором, тобто як невиконання, так і неналежне виконання умов договору, є підставою для розірвання такого договору, оскільки згідно зі статтею 526 ЦК України зобов`язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

1. Оренда землі в умовах воєнного стану.

Порядок урегулювання земельних відносин в умовах воєнного стану визначений наступними нормативно-правовими актами:

* Закон України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану від 24.03.2022 року №2145-ІХ (набрання чинності 07.04.2022 року);
* ‘

Перший закон вносить зміни до  [Розділу X](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14" \l "n1913" \t "_blank) "Перехідні положення" Земельного кодексу України, а саме доповнює пунктами 27 і 28 такого змісту:

"27. Під час дії воєнного стану земельні відносини регулюються з урахуванням таких особливостей:

1) вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

а) державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування;

б) приватної власності;

2) передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) здійснюється на таких умовах:

а) розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;

б) орендар земельної ділянки не має права на:

компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки;

поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;

передачу земельної ділянки в суборенду;

встановлення земельного сервітуту;

зміну угідь земельної ділянки;

будівництво на земельній ділянці об’єктів нерухомого майна (будівель, споруд);

закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень;

переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу;

відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою;

поділ земельної ділянки, об’єднання її з іншою земельною ділянкою;

використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об’єктів, а також інших корисних властивостей землі;

зміну цільового призначення земельної ділянки;

в) договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця;

г) передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів;

ґ) формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом.

Право оренди земельної ділянки, яке виникає відповідно до цього підпункту, не підлягає державній реєстрації. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди землі.

Договір оренди, укладений відповідно до цього підпункту, може передбачати передачу в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем.

Договір оренди землі, укладений відповідно до цього підпункту, не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено.

9) орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Така передача здійснюється без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою, що укладається в електронній формі.

10) книга реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану ведеться районною військовою адміністрацією у паперовій та електронній формах. У Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану здійснюється державна реєстрація:

договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування;

договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду постійними користувачами, емфітевтами;

договорів про передачу права землекористування;

договорів про внесення змін до зазначених у цьому підпункті договорів, договорів про розірвання зазначених договорів.

Другий закон регулює наступне

Умови договору оренди земельних ділянок у випадках, визначених підпунктами "а"-"в" цього підпункту, визначаються з урахуванням таких особливостей:

орендар не має права змінювати цільове призначення земельної ділянки;

відчуження, застава (іпотека) права користування земельною ділянкою забороняється;

передача земельної ділянки в суборенду забороняється;

орендар зобов’язаний здійснити розміщення об’єктів, для яких земельна ділянка передана в оренду, протягом строку, визначеного договором оренди земельної ділянки (з припиненням орендодавцем дії такого договору, якщо орендар не виконав це зобов’язання, в односторонньому порядку, без урахування волевиявлення орендаря);

передача в оренду земельних ділянок державної, комунальної власності не допускається, якщо земельна ділянка віднесена до категорії земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення";

підпункт 6 після слів "земельних ділянок" доповнити словами "сільськогосподарського призначення";