

21.06.2024 – 27.06.2024, № 26

**КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ**

## **Поновлення договорів оренди. Захист прав орендарів з урахуванням воєнного стану**

Тема земельних орендних правовідносин була й залишається актуальною донині. Це пов'язано із багатьма факторами: зміни до законодавства, неоднозначна судова практика, реформи тощо. З уведенням воєнного стану в Україні питання захисту прав орендарів землі стало не менш актуальним, адже в умовах нестабільності й непередбачуваності важливо враховувати не лише цивільно-правові аспекти, а й можливі наслідки впливу воєнного стану на ринок земельних відносин та діяльність суб'єктів орендних відносин. У цій статті розглянемо сучасний стан регулювання питань поновлення права оренди в Україні, звернувши особливу увагу на аспекти захисту прав орендарів в умовах воєнного стану.

Насамперед зазначимо, що процедуру поновлення договорів оренди землі тривалий час законодавець ототожнював із поняттям "переважного права на поновлення договору оренди землі", що викликало чимало дискусій і суперечностей щодо її правозастосування. Пов'язано це з тим, що ст. 33 Закону України "Про оренду землі" (далі – Закон) до внесення змін, уведених Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", мала назву "поновлення договору оренди землі" та передбачала, що 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 термін, установлений цим договором, але не пізніше, ніж за один місяць до закінчення терміну дії договору оренди землі. 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.



**Таким чином, до 16.07.2020 процедура поновлення договору оренди землі вимагала від орендаря завчасно надіслати орендодавцеві повідомлення про таке поновлення з проєктом відповідної додаткової угоди.**

Проте змінами, уведеними Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", Закон було доповнено статтею 32-2 "Поновлення договорів оренди землі" та викладено статтю 33 у новій редакції з назвою "Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк", тим самим законодавець виокремив поняття "переважного права на поновлення договору оренди землі", яке врегульовано ч. ч. 1 – 5 ст. 33 Закону, від поняття "поновлення договору оренди землі". Земельний кодекс України своєю чергою було доповнено ст. 126-1 "Поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови". Згідно з цими нововведеннями **договором оренди землі, договором про встановлення**

земельного сервітуту, договорами про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови **можна встановлювати умову щодо поновлення таких договорів. При цьому вчинення письмового правочину між орендарем та орендодавцем більше не вимагається.**

Тривалий час такі зміни були предметом численних спорів, а крапку поставила Велика Палата Верховного Суду в постанові від 31.08.2021 р. у справі № 903/1030/19, яка фактично остаточно розмежувала зміст понять "поновлення договору оренди землі" та "переважне право орендаря на укладення договору оренди на новий строк".

Здавалося б, що всі розбіжності вичерпано, але постало інше запитання: правила якої редакції ст. 33 Закону потрібно застосовувати до договорів оренди землі, строк дії яких завершується наразі, у випадку, якщо такі було укладено до внесення змін Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", а орендар прагне продовжити правовідносини з орендодавцем?

Абзац 4 розділу IX "Перехідні положення" Закону передбачає, 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 Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за *правилами, чинними на момент їх укладення*. Тож логічно було би припустити, що у випадку, якщо Договір оренди землі було укладено до 16.07.2020, то процедура його поновлення має відбуватися за правилами, що визначені Законом у редакції, чинній на момент укладення такого договору.

Утім така позиція аж ніяк не узгоджується з практикою Верховного Суду. Зокрема, у постанові від 23.11.2023 р. у справі № 906/1314/21 Верховний Суд виснував, що "поновлення договору оренди", про яке йдеться в абз. 4 Розділу "Перехідні положення" Закону, та поняття "поновлення договору оренди", яке містилося в ст. 33 Закону в редакції, чинній до внесення змін Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", є змістовно різними. Тому до правовідносин щодо процедури укладення договору оренди землі на новий строк у порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк шляхом судового розгляду такої вимоги не є застосовними положення абз. 4 Розділу "Перехідні положення" Закону. Натомість за загальним правилом дії законів у часі застосуванню підлягає ст. 33 Закону *в редакції, чинній на момент звернення з такою вимогою, адже вказівки про інше положення законодавство не містить*.

Наразі таку позицію послідовно підтримує Верховний Суд, зокрема в постановою від 15.05.2024 р. у справі № 909/694/23, від 21.02.2024 р. у справі № 906/1324/21, від 31.01.2024 р. у справі № 906/1315/21. З огляду на це потрібно уважно формулювати свої позовні вимоги та чітко визначати правові підстави в разі звернення до суду за захистом свого права оренди.

**Окрему увагу хочемо приділити також законодавчим змінам, пов'язаним із захистом прав орендарів під час воєнного стану.**

Отже, введення воєнного стану в Україні стало причиною внесення змін до Земельного кодексу України, а саме доповнення розділу X "Перехідні положення" п. п. 27 – 28, що набули чинності 07.04.2022. Ці зміни передбачали, що договори оренди земельних ділянок, строк яких закінчився після введення воєнного стану, вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Тобто законодавець передбачив можливість поновлення договорів оренди землі, строк дії яких припав на дію наведених положень, без укладення відповідної додаткової угоди на підставі відповідного положення договору, що було

передбачено його сторонами ("автоматична пролонгація").

Згодом Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель", який набув чинності 19.11.2022, **автоматичну пролонгацію таких договорів було припинено.**

Проаналізувавши наведені положення, можна дійти висновку, що **в період із 07.04.2022 до 19.11.2022 договори оренди землі, строк яких сплинув у цей проміжок часу, були поновлені на один рік без волевиявлення сторін договору і внесення відповідної інформації до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно** (таку позицію підтримав Верховний Суд у постанові від 29.03.2023 р. у справі № 563/376/22-ц).

Такі зміни спричинили виникнення нових судових спорів, адже не всі орендарі й орендодавці були обізнані про цю так звану "автоматичну пролонгацію" і багато хто з них, у супереччя наведеним законодавчим положенням, передали земельні ділянки в оренду іншим орендарям, тим самим спровокувавши первісних орендарів до звернення до суду.

У контексті цього питання актуальним є визначення належного способу захисту порушеного права орендаря в такому випадку. Зокрема, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 29.11.2023 р. у справі № 513/879/19 сформовано висновок, що належним способом захисту прав орендодавця, який у цих спірних правовідносинах вважає, що зареєстроване право оренди відсутнє, є його вимога до особи, за якою зареєстровано право оренди, про визнання відсутнім права оренди.

Утім задоволення лише однієї цієї вимоги не забезпечить відновлення порушених прав орендаря в повному обсязі, адже автоматична пролонгація більше не діє, а зареєструвати право оренди на підставі договору, строк дії якого закінчився, уже не вийде. У такому разі варто звернутися до усталеної судової практики щодо належного способу захисту прав орендарів у справах щодо поновлення договору оренди землі.

Зокрема, Велика Палата Верховного Суду в постанові від 25.01.2022 р. у справі № 143/591/20 вкотре підтримала висновок про те, що належним способом захисту порушеного права є **визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі з викладенням її змісту в резолютивній частині судового рішення.**

Отже, для забезпечення досягнення бажаного результату орендарю для захисту свого права в разі укладення орендодавцем договору оренди земельної ділянки з іншим орендарем потрібно звертатися до суду з вимогою про **спонукання до укладення додаткової угоди (тобто про визнання такої угоди укладеною) та про визнання відсутнім права оренди наступного орендаря.** Саме така правова конструкція забезпечить відновлення порушеного права орендаря і дасть змогу зареєструвати відповідне право в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

## **ВИСНОВОК:**

**Підсумовуючи викладене, вбачається, що поновлення договорів оренди в умовах воєнного стану в Україні є складним та актуальним питанням, яке потребує детального аналізу й постійного моніторингу. Невизначеність і нестабільність ситуації в країні підкреслює важливість ретельного вивчення законодавства й ужиття необхідних заходів для забезпечення прав та інтересів усіх учасників орендних відносин.**

**Аліна Іванчук,**

молодший юрист  
EVERLEGAL

Олександра Кравець,  
юрист  
EVERLEGAL



© ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2024

У разі цитування або іншого використання матеріалів, розміщених у цьому продукті ЛІГА:ЗАКОН, посилання на ЛІГА:ЗАКОН обов'язкове. Повне або часткове відтворення чи тиражування будь-яким способом цих матеріалів без письмового дозволу ТОВ "ЛІГА ЗАКОН" заборонено.