



Верховний  
Суд

# Сталість орендного землекористування: практика Верховного Суду та новели земельного законодавства

**Віталій Уркевич,**

доктор юридичних наук, професор,  
суддя Верховного Суду у Касаційному господарському суді

«Продовольча безпека в умовах сучасних викликів:  
національно-правовий та міжнародно-правовий аспекти»:  
дискусійна панель VI Харківського Міжнародного юридичного форуму, 07 жовтня 2022 року

# 1. Поновлення договору оренди землі: практика Верховного Суду

# Поновлення договору оренди землі (1)

Частинами першою – п'ятою статті 33 Закону України «Про оренду землі» (в редакції до 05 грудня 2019 року) було передбачено, що **по закінченню 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 спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.**

Для застосування положень частини першої статті 33 Закону України «Про оренду землі» та визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди **необхідно встановити такі юридичні факти:**

орендар **належним чином виконує свої обов'язки** за договором;

орендар **до спливу строку договору повідомив орендодавця у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом** укладення договору на новий строк;

до листа-повідомлення орендар **додав проект додаткової угоди;**

орендодавець **протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень** і своє рішення (постанова ВП ВС від 22 вересня 2020 року у справі № 159/5756/18 (провадження № 14-99цс20) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92270706>).

# Поновлення договору оренди землі (2)

Відповідно до частини п'ятої статті 33 Закону України «Про оренду землі» орендодавець:

у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення із проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону;

узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору;

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 щодо поновлення договору оренди землі направляє орендарю лист-повідомлення про прийняте рішення (постанова земельної палати КГС ВС від 10 вересня 2018 року у справі № 920/739/17, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77748947>)

# Поновлення договору оренди землі (3)

Частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі» врегульовано пролонгацію договору на той самий строк і на тих самих умовах, що були передбачені договором, **за наявності такого фактичного складу: користування орендарем земельною ділянкою після закінчення строку оренди і відсутність протягом одного місяця заперечення орендодавця** проти такого користування.

Відповідно до частини восьмої статті 33 Закону України «Про оренду землі» **додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк** в обов'язковому порядку.

Якщо орендар та орендодавець у процесі погодження фактично дійшли згоди щодо нових істотних умов договору оренди землі, але не уклали додаткової угоди, то **належним способом захисту прав орендаря буде саме його звернення до суду із позовом про визнання додаткової угоди укладеною** на нових узгоджених істотних умовах, а **не автоматична пролонгація договору** оренди на той самий строк і на тих самих умовах (постанова КГС ВС від 16 січня 2019 року у справі № 912/1327/17, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79313192>)

## Поновлення договору оренди землі (4)

Незалежно від того, чи бажають сторони змінити умови оренди на майбутнє, покладення на орендаря обов'язку з **надсилання листа-повідомлення про поновлення договору оренди** землі з проектом відповідної додаткової угоди до спливу строку цього договору **є вигідним для обох сторін і не є надмірно обтяжливим для будь-кого із них.**

Якщо орендар розраховував на відсутність потенційних орендарів (про яких орендодавець не зобов'язаний повідомляти) та **завчасно не надіслав орендодавцеві лист-повідомлення про поновлення договору оренди землі**, а просто продовжив користуватися земельною ділянкою після спливу строку цього договору, **він втрачав право оренди** та ризикував отримати відмову орендодавця в укладенні нового договору оренди землі (постанова ВП ВС від 31 серпня 2021 року у справі № 903/1030/19 (провадження № 12-4гс21) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99890781>)

# Правила поновлення договорів оренди землі з 16 січня 2020 року

Законом України від 05 грудня 2019 року № 340-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» внесено зміни, зокрема, до Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» (набрав чинності з 16 січня 2020 року).

Статтею 126-1 Земельного кодексу України передбачено, що:

- договором оренди землі може встановлюватися умова щодо поновлення таких договорів (за винятком земельних ділянок державної та комунальної власності);
- договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах;
- договір поновлюється без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору;
- вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

Сторона договору може відмовитися від поновлення договору не пізніше як за місяць до дати закінчення дії такого договору шляхом подання до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяви про виключення з реєстру відомостей про поновлення договору.

## 2. Новели земельного законодавства щодо поновлення договору оренди землі в умовах воєнного стану



# Зміни до земельного законодавства

Законом України від 24 березня 2022 року № 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах **воєнного стану**» внесено зміни до Земельного кодексу України, Законів України «Про землеустрій», «Про оренду землі», «Про Державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

запроваджено низку особливостей правового регулювання використання земельних ділянок, й зокрема щодо **поновлення договорів оренди землі в умовах воєнного стану**.

# Новели правового регулювання поновлення орендних договірних відносин (1)

Закон передбачає, що **під час дії воєнного стану:**

**вважаються поновленими на 1 рік без волевиявлення сторін договори оренди, строк користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення щодо яких **закінчився після введення воєнного стану;****

**договори оренди вважаються поновленими **без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.****

## Новели правового регулювання поновлення орендних договірних відносин (2)

Такі правила стосується **широкого кола об'єктів земельних орендних відносин:**

а) земельних ділянок **державної, комунальної та приватної власності,**

б) **невитребуваних, нерозподілених** земельних ділянок,

в) земельних ділянок, що **залишилися у колективній власності** і були **передані в оренду органами місцевого самоврядування.**

## Коло договорів оренди землі, які поновлюються в умовах воєнного стану

Закон визначив, що це договори, строк користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення щодо яких закінчився після введення воєнного стану.

Закон опубліковано в офіційному виданні газеті «Голос України» № 78 від 06 квітня 2022 року, набрав чинності 07 квітня 2022 року.

Оскільки Закон не стосується питань відповідальності осіб, то його норми поширюються на поновлення на 1 рік лише тих договорів оренди земельних ділянок, закінчення строку дії яких припало на період починаючи з 07 квітня 2022 року (а не з дати запровадження воєнного стану) й до закінчення (припинення чи скасування) воєнного стану.

# Свобода договору v. автоматичне поновлення орендних договірних відносин

До загальних засад цивільного законодавства належить **свобода договору** (ст. 3 ЦК України).

**Свобода договору має декілька складників:** свобода укладання договору, у виборі контрагента, виду договору, визначенні умов договору, форми договору (постанова КЦС ВС від 30 вересня 2020 року у справі № 559/1605/18).

## Питання:

- чи **обмежує** поновлення договору оренди землі в умовах воєнного стану **принцип свободи договору**;
- які існують **позитивні та негативні аспекти** поновлення договірних відносин **без волевиявлення сторін**;
- якою є **легітимна мета** такого автоматичного поновлення договору оренди в аспекті **реалізації права власності** на земельну ділянку?



Верховний  
Суд

Дякую за увагу!