

ЧИ ВНОСИТИ ЗМІНИ ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В РАЗІ ЇЇ ПРОДАЖУ?



Ірина Дмитерко,
заступник головного редактора

Ситуація

Сільгоспідприємство уклало договір оренди земельної ділянки строком до 01.06.2029 р. А в 2021 році власник цієї ділянки продав її іншій фізичній особі. Отже, в орендаря виникають питання:

Чи припиняється договір оренди?

Чи обов'язково вносити зміни до договору оренди?

Чи зобов'язаний новий власник повідомити орендаря про те, що він придбав земельну ділянку?

Як і кому виплачувати орендну плату?

ЧИ ПРИПИНЯЄТЬСЯ ДОГОВІР ОРЕНДИ?

Відповідно до ч. 4 ст. 32 Закону України від 06.10.1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161) перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи не є підставою для зміни умов або припинення договору оренди, якщо інше не передбачено цим договором.

Отже, якщо термін дії договору оренди земельної ділянки не закінчився, а орендодавець змінився, то сільгоспідприємству-орендарю необхідно спочатку передивитись умови договору оренди землі. Так, в договорі може бути:

- зазначено, що «*перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування) не є підставою для зміни умов або припинення договору*». В такому випадку договір оренди продовжує діяти, вносити зміни до договору (наприклад, щодо строку дії, розміру орендної плати тощо) можна лише за згодою обох сторін;
- зазначено, що «*перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування) є підставою для зміни умов або припинення договору*». Це дуже невигідне формулювання для орендаря. Адже в такій ситуації якщо новий власник запропонує внести зміни (наприклад, зменшити строк оренди, збільшити розмір орендної плати тощо) або припинити договір, то орендар зобов'язаний це зробити (звісно, орендар не позбавлений права надавати свої пропозиції щодо розміру орендної плати, строку дії тощо). Якщо сторони не дійдуть згоди, спір вирішуватиметься в суді;
- взагалі нічого не написано щодо наслідків переходу права власності на орендовану земельну ділянку. В такому разі діє норма ст. 32 Закону № 161, тобто договір оренди продовжує діяти, і будь-які зміни вносяться лише за згодою обох сторін.

Разом із правом власності на земельну ділянку до нового власника переходять права й обов'язки за раніше укладеним договором оренди.

ЧИ ОБОВ'ЯЗКОВО ВНОСИТИ ЗМІНИ ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ В ЧАСТИНІ ЗМІНИ СТОРОНИ ДОГОВОРУ?

Ні, не обов'язково. З 27.05.2021 р. Земельний кодекс України (далі – ЗКУ) містить пряму норму, яка передбачає, що внесення змін до договорів оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту чи

застави із зазначенням нового власника земельної ділянки не вимагається і здійснюється лише за згодою сторін договору (ч. 4 ст. 148¹ ЗКУ).

ЧИ ЗОБОВ'ЯЗАНИЙ НОВИЙ ВЛАСНИК ПОВІДОМИТИ ОРЕНДАРЯ ПРО ТЕ, ЩО ВІН ПРИДБАВ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ?

Порядок повідомлення орендаря визначено ст. 148¹ ЗКУ.



Нотатка

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 148¹ Земельного кодексу України.

Ч. 5 ст. 31 Закону № 161

Тож особа, яка набула право власності на земельну ділянку, протягом одного місяця з дня набуття права власності на неї зобов'язана повідомити про це її користувачів із зазначенням:

- кадастрового номера (за наявності), місця розташування та площі земельної ділянки;
- найменування (для юридичних осіб), прізвища, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) нового власника;
- місця проживання (знаходження) нового власника, його поштової адреси;
- платіжних реквізитів (у разі якщо законом або договором передбачена плата за користування земельною ділянкою у грошовій формі).

Таке повідомлення складається у довільній формі та надсилається користувачу земельної ділянки рекомендованим листом з повідомленням про вручення та описом вкладення або вручається йому особисто під розписку.

ЯК ВИПЛАЧУВАТИ ВЛАСНИКАМ ОРЕНДНУ ПЛАТУ?

Більшістю договорів оренди земельних ділянок приватної власності передбачено, що орендна плата виплачується раз на рік до 31 грудня.

Якщо на момент нарахування орендної плати орендодавець продав земельну ділянку, то дійсно постає запитання: коли, кому і скільки необхідно платити за користування землею?

На сьогодні не має виникати ситуацій, коли орендар не знає, що орендована ним земельна ділянка продана. Оскільки переважно продаж землі сільгосппризначення став можливим з 01.07.2021 р., а власник зобов'язаний повідомити орендаря про бажання продати її. Тому ми не розглядатимемо ситуацію, за якої орендар, не знаючи, що ділянка продана, виплатив орендну плату за весь рік користування попередньому власнику.

Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі (ст. 21 Закону № 161).

До нового власника земельної ділянки, що перебуває в оренді у іншої особи, права та обов'язки попереднього власника за чинними договорами оренди переходять з моменту переходу права власності на земельну ділянку (ч. 1 ст. 148¹ ЗКУ).

Нагадаємо, що право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права (ст. 125 ЗКУ).

Отже, орендар має сплатити орендну плату пропорційно: попередньому власнику – за період з січня по дату припинення права власності попереднього орендодавця на земельну ділянку, а новому власнику – з дати реєстрації за ним права власності на земельну ділянку по грудень.

Для належного оформлення такої виплати орендарю бажано мати витяг про реєстрацію права власності за новим орендодавцем.