

01.06.2018 – 07.06.2018, № 20

КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ

Главная статья

[Последние изменения в процедуре и определении нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения](#)

Компетентное мнение

[О возможности передачи земельных участков для градостроительных нужд в случае отсутствия плана зонирования или детального плана территории](#)

[Нюансы заключения договора аренды земли госсобственности](#)

[Отсчет начала правоотношений между сторонами в сфере аренды земельного участка коммунальной собственности](#)

[Изменения в системе государственной регистрации имущественных прав в 2018 году](#)

[Переоформление земли](#)

Судебный взгляд

[Новости судебной практики по вопросам аренды земли](#)

[Земельные споры – аренда-2018](#)

[Споры относительно арендных договоров – практика Верховного Суда](#)

Актуально

[Инвестиционные договоры при реализации проектов по застройке полученных в собственность или пользование земельных участков](#)

Нюансы возобновления, пролонгации и расторжения договора аренды земли

Договор аренды земли широко используется физическими и юридическими лицами как классическая конструкция по передаче земельного участка во временное пользование с соблюдением баланса между интересами собственника и пользователя земли. В практической деятельности довольно часто возникают вопросы, касающиеся возобновления (пролонгации) или расторжения договора аренды земли. И если в первом случае одна или обе стороны договора намереваются сохранить существующие между ними правоотношения на более длительный срок, то во втором случае, наоборот, такие намерения отсутствуют. Недостаток понимания участниками рынка законодательных правил взаимодействия при возникновении вопросов, связанных с пролонгацией либо расторжением договора аренды земли, нередко оборачивается судебными спорами. В связи с этим важными представляются особенности правового регулирования указанных вопросов, а также соответствующие акценты их судебного правопонимания.

Так, ч. 2 ст. 792 Гражданского кодекса Украины (далее – ГК Украины), что также дублируется в ч. 9 ст. 93 Земельного кодекса Украины (далее – ЗК Украины), предусмотрено, что отношения по найму (аренде) земельного участка регулируются законом.

Основной массив правового регулирования в сфере отношений аренды земельного участка закреплен в Законе "Об аренде земли" (далее – Закон). Вместе с тем следует отметить, что в соответствии с положениями ч. 1 ст. 2 Закона отношения, связанные с арендой земли, регулируются не только законодательством Украины, но и договором аренды земли.

Возобновление (пролонгация) договора аренды земли

Закон предлагает несколько возможностей для продолжения действия договора аренды земли.

Первый путь установлен в интересах арендатора, который желает и имеет действительное намерение продолжать использование земельного участка на праве аренды после окончания срока действия договора аренды. Для успешного прохождения этого пути арендатор, который надлежащим образом выполнял свои обязательства по договору аренды земли, наделяется преимущественным правом перед другими лицами на заключение договора аренды земли на новый срок (т. е. возобновление договора аренды земли).

В свою очередь, надлежащая реализация такого права предполагает выполнение арендатором обязанности уведомления арендодателя о своем намерении воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды земли на новый срок. Такое уведомление арендатор обязан направить арендодателю до окончания срока аренды по действующему договору (такой срок может быть установлен договором аренды земли), но в любом случае не позднее чем за месяц до истечения срока действия договора аренды земли. При этом в случае смерти арендодателя – физического лица до истечения срока действия договора аренды земли арендатор, который намерен воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды земли на новый срок, обязан уведомить об этом наследника собственника земельного участка на протяжении одного месяца со дня, когда ему стало известно о переходе права собственности на земельный участок (ч. 2 ст. 33 Закона).

Вместе с уведомлением о намерении воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды земли на новый срок арендатор направляет собственнику земельного участка также проект соответствующего дополнительного соглашения (ч. 3 ст. 33 Закона).

В соответствии с требованиями Закона последующие действия, направленные на возобновление договора аренды земли, совершает арендодатель. Именно он в месячный срок рассматривает поданное арендатором письмо-уведомление вместе с проектом дополнительного соглашения, проверяет его на соответствие требованиям закона, согласовывает с арендатором (если это необходимо) существенные условия возобновленного договора, при отсутствии возражений со стороны последнего, принимает решение о возобновлении договора аренды земли (принятие такого решения необходимо в отношении земель государственной и/или коммунальной собственности) и заключает с арендатором дополнительное соглашение о возобновлении договора аренды земли (ч. 5 ст. 33 Закона). Если же арендодатель возражает против возобновления договора аренды земли, он обязан направить арендатору письмо-уведомление о принятом решении.

Следует также отметить, что указанная выше правовая конструкция возобновления договора аренды земли, предусмотренная ч. ч. 1 – 5 ст. 33 Закона, корреспондируется с положениями ст. 777 ГК, которой установлен общий принцип реализации преимущественного права нанимателя на продолжение договора найма на новый срок. О таком соотношении указанных правовых норм также прямо указывает Верховный Суд в своих решениях, в частности, в постановлении от 28.02.2018 г. по



Для целей практического применения варианта возобновления договора аренды земли по инициативе арендатора важно указать на наличие достаточно обширной судебной практики в части применения ч. ч. 1 – 5 ст. 33 Закона. Верховный Суд Украины (далее – ВСУ) неоднократно систематизировал условия для достижения арендатором своей цели по пролонгации договора аренды земли.

Так, например, в постановлении ВСУ от 25.05.2016 г. по делу № 3-312гс16 суд указал, что для применения ч. 1 ст. 33 Закона и признания за арендатором преимущественного права на возобновление договора аренды необходимо установить такие юридические факты:

- арендатор надлежащим образом исполняет свои обязанности по договору;
- арендатор до истечения срока договора уведомил арендодателя в установленные сроки о своем намерении воспользоваться преимущественным правом заключения договора на новый срок;
- к письму-уведомлению арендатор приложил проект дополнительного соглашения;
- арендодатель на протяжении месяца не уведомил арендатора о наличии возражений и о своем решении.

Сторонам договора аренды земли также важно учитывать подход ВСУ при квалификации определенных фактов как нарушений преимущественного права арендатора. Так, например, в постановлении ВСУ от 25.02.2015 г. по делу № 6-219гс14 суд установил, что нарушение преимущественного права арендатора, которое подлежит защите в соответствии со ст. 3 ГК, будет иметь место при заключении договора аренды:

- с новым арендатором при получении письменного уведомления предыдущего арендатора о намерении реализовать свое преимущественное право на заключение договора;
- в случае недостижения согласия касательно оплаты по новому договору и других условий договора с другим нанимателем на более выгодных условиях и заключения с ним договора на тех самых условиях, которые предложены предыдущим нанимателем при реализации преимущественного права;
- заключении договора с новым арендатором при условии, что основанием отказа предыдущему арендатору в возобновлении договора аренды было уведомление арендодателя о необходимости использовать объект аренды для собственных нужд.

Второй путь возобновления договора аренды земельного участка сформулирован законодателем, преимущественно, в интересах арендодателя и является, по сути, своеобразным "предостережением-страховкой" для последнего.

В соответствии с ч. 6 ст. 33 Закона если арендатор продолжает использовать земельный участок после окончания срока договора аренды и при отсутствии на протяжении одного месяца после окончания срока договора письма-уведомления арендодателя с возражением возобновлять договор аренды земли такой договор считается возобновленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были

предусмотрены договором. В этом случае заключение дополнительного соглашения о возобновлении договора аренды земли совершается с собственником земельного участка (относительно земель частной собственности) либо уполномоченным руководителем органа исполнительной власти или органа местного самоуправления без принятия решения органом исполнительной власти или органом местного самоуправления о возобновлении договора аренды земли (относительно земель государственной и/или коммунальной собственности).

Нетрудно заметить, что в пределах реализации данного сценария речь идет, прежде всего, о риске автоматической пролонгации договора аренды земли для арендодателя, который не воспользовался своим правом возразить против возобновления договора и не направил арендатору своевременно письмо-уведомление со своим решением.

В контексте возобновления договора аренды земли по основаниям, предусмотренным ч. 6 ст. 33 Закона, необходимо также учитывать выводы ВСУ, приведенные в постановлении от 25.05.2016 г. по делу № 3-312гс16, которые указывают на необходимость наличия следующих юридических фактов при возобновлении договора аренды земли по данному основанию:

- арендатор продолжает пользоваться выделенным земельным участком;
- арендатор надлежащим образом исполняет свои обязанности по договору;
- отсутствует письменное уведомление арендодателя об отказе в возобновлении договора аренды;
- стороны заключают дополнительное соглашение о возобновлении договоров аренды.

Особый порядок автоматической пролонгации договора аренды земли, носящий временный характер, предусмотрен ч. 7 ст. 19 Закона. Здесь речь идет о случае, когда срок действия договора аренды земельного участка истек в день или после смерти арендодателя, но до государственной регистрации права собственности на земельный участок нового собственника (наследника). В результате договор аренды считается продолженным (обновленным) до момента государственной регистрации права собственности наследника или территориальной общины на такой земельный участок.

Согласно ч. 4 ст. 33 Закона при возобновлении договора аренды земли его условия могут быть изменены по соглашению сторон. При этом последствием недостижения сторонами согласия в отношении арендной платы или других существенных условий договора аренды согласно Закону является утрата арендатором преимущественного права на заключение договора аренды земли.



Следует также отметить, что важным элементом возобновления договора аренды земли является обязанность сторон заключить дополнительное соглашение к договору аренды земли о его возобновлении в месячный срок (ч. 8 ст. 33 Закона). Поэтому контрагентам следует понимать, что неправомерный отказ либо же промедление в заключении дополнительного соглашения к договору аренды земли о его возобновлении могут быть обжалованы в суде стороной договора, права которой нарушены (ч. 11 ст. 33 Закона).

Расторжение договора аренды земли

Как уже было отмечено выше, расторжение договора аренды земли является одним из способов его досрочного прекращения, т. е. до наступления предусмотренного договором срока окончания договора. Закон устанавливает несколько оснований для расторжения договора аренды земли. По общему правилу, установленному ч. 3 [ст. 31 Закона](#), договор аренды земли может быть расторгнут по соглашению сторон. В данном случае сторонам договора следует заключить письменное соглашение ([ст. 654 ГК](#), [ст. 14 Закона](#)), и каждая сторона договора в этом случае имеет право требовать от другой стороны возмещения понесенных убытков (ч. 3 [ст. 32 Закона](#)).

Согласно положениям ч. 4 [ст. 31 Закона](#) расторжение договора аренды земли в одностороннем порядке не допускается, если иное не предусмотрено законом или договором. Поэтому при заключении договора аренды земли очень важно внимательно выписывать условия договора, связанные с основаниями и порядком расторжения договора аренды земли по инициативе одной из сторон.

Еще одним основанием для расторжения договора аренды земли может быть требование одной из сторон договора расторгнуть его по решению суда в порядке, определенном законом (ч. 3 [ст. 31 Закона](#)). Такой порядок расторжения договора установлен [ст. 32 Закона](#).

Так, договор аренды земли может быть досрочно расторгнут по решению суда в случае неисполнения сторонами договора своих обязанностей как арендодателя и арендатора, предусмотренных [ст. ст. 24 и 25 Закона](#) и/или условиями договора, в случае внезапного уничтожения или повреждения объекта аренды, которое существенно препятствует использованию земельного участка, предусмотренного договором, а также при наличии других оснований, определенных [ЗК](#) и другими законами Украины.

Одним из таких оснований для расторжения договора аренды земли в судебном порядке может быть, например, систематическая неуплата арендной платы, что в соответствии с положениями п. "д" ч. 1 [ст. 141 ЗК](#) является основанием для прекращения права пользования земельным участком. При этом ВСУ в своем [постановлении от 28.09.2016 по делу № 362/5740/15-ц](#) отметил, что применение этого правила возможно только в случае систематической (два и больше случаев) неуплаты арендной платы, а разовое нарушение условий договора аренды в этой части не считается систематическим и не может быть основанием для его расторжения.

Еще одним основанием расторжения договора аренды земли, который может применяться по отношению к землям государственной и коммунальной собственности, является принятие решения об изъятии переданного в аренду земельного участка для размещения на нем объектов, определенных ч. 1 [ст. 7 Закона Украины "Об отчуждении земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, которые находятся в частной собственности, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости"](#). К таким общественным нуждам относятся, в частности, обеспечение национальной безопасности и обороны; строительство, капитальный ремонт, реконструкция и обслуживание линейных объектов и объектов транспортной и энергетической инфраструктуры и объектов для их эксплуатации; размещение иностранных диппредставительств и консульских учреждений, представительств международных организаций в Украине; размещение и обслуживание объектов, связанных с добычей полезных ископаемых; строительство защитных гидротехнических сооружений; строительство и обслуживание нефтегазовых скважин и производственных сооружений, необходимых для их обслуживания, сооружений для подземного хранения нефти, газа, других веществ и материалов, захоронения вредных веществ и отходов производства; создание городских парков, строительство дошкольных учебных заведений, площадок отдыха, стадионов и кладбищ; размещения объектов природно-заповедного фонда. Детальный порядок расторжения договора аренды земли в случае принятия решения об изъятии земельного участка для общественных нужд предусмотрен [ст. 32¹ Закона](#).

С целью защиты имущественных интересов собственника земли, который предоставляет

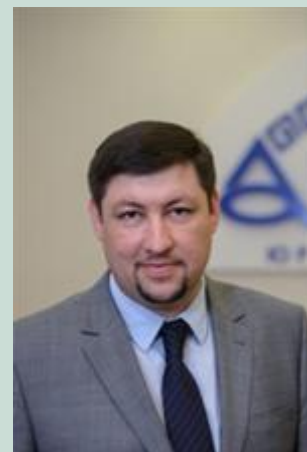
принадлежащий ему участок в пользование арендатору на определенный договором срок и рассчитывает при этом получить экономическую выгоду от данной операции в виде арендной платы, **Закон** устанавливает определенные последствия расторжения договора аренды по инициативе арендатора. Так, в соответствии с положениями ч. 2 **ст. 32 Закона** в случае расторжения договора аренды по инициативе арендатора арендодатель имеет право на получение арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения за шесть месяцев, а за земли несельскохозяйственного назначения – за год, если на протяжении указанного периода не поступило предложений от других лиц по заключению договора аренды этого же земельного участка на тех же условиях. Исключением из данного правила являются лишь случаи, когда расторжение договора аренды было обусловлено неисполнением или ненадлежащим исполнением арендодателем договорных обязательств.

Что же касается последствий расторжения договора аренды земли, то одним из основных последствий расторжения договора аренды земли является обязанность арендатора вернуть арендодателю земельный участок на условиях, определенных договором. Неисполнение данной обязанности, в свою очередь, обуславливает возникновение обязанности арендатора возместить арендодателю причиненный ущерб (**ст. 34 Закона**).

ВЫВОД:

Обобщая вышесказанное, можно сделать вывод о наличии ряда особенностей правового регулирования вопросов, связанных с возобновлением (пролонгацией) и расторжением договора аренды земли, которые следует учитывать сторонам подобных договоров еще на этапе обсуждения их условий, чтобы в будущем если не избежать, то, по крайней мере, минимизировать риски наступления негативных последствий. При этом наиболее важным аспектом возобновления договора следует признать реализацию преимущественного права арендатора, тогда как в части правового механизма расторжения договора необходимо внимательно подходить к изучению законодательных положений, которые не только не отождествляют такие понятия, как "прекращение" и "расторжение" договора, но и предлагают различные основания для расторжения договора аренды земли.

**Сергей Корниенко,
партнер
ЮФ "Антика"**



**Вадим Карнаух,
к. ю. н., юрист
ЮФ "Антика"**



© ООО «Информационно-аналитический центр «ЛИГА», 2018.

© ООО «ЛИГА ЗАКОН», 2018.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2018
© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2018

