



Аналітична нотатка щодо збереження права оренди землі у разі відчуження земель сільськогосподарського призначення

Аналіз законодавства

1. Земельний кодекс України

1. Перехідні положення:

«Пункт 15. До 1 січня 2024 року:

б) забороняється купівля-продаж або від **відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок**, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), **крім переходу до банків** права власності на земельні ділянки як предмет застави, передачі земельних ділянок у спадщину, обміну (міни) відповідно до частини другої статті 37¹ цього Кодексу земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками яких становить не більше 10 відсотків та відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), встановленої цим підпунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на користь юридичних осіб на майбутнє (у тому числі укладення попередніх договорів), є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).»

2. Інші статті:

«**Стаття 131.** Набуття права власності на земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод

1. Укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами здійснюються відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог цього Кодексу.

2. Купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. Переважне право на придбання земельної ділянки може бути передано його суб'єктом іншій особі, про що такий суб'єкт має письмово повідомити власника земельної ділянки.

3. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності можуть бути відчужені лише за договорами купівлі-продажу, дарування, довічного утримання, спадкового договору, міни, шляхом внесення до статутного (складеного) капіталу чи шляхом звернення стягнення на них.

Земельні ділянки, зазначені в абзаці першому цієї частини:

а) можуть бути відчужені за договором дарування, довічного утримання, спадкового договору лише на користь іншого з подружжя, родичів (дітей, батьків, рідних (повнорідних і неповнорідних) братів і сестер, двоюрідних братів і сестер, діда, баби, онуків, правнуків, рідних дядька та тітки, племінниці та племінника, пасинка, падчериці, вітчима, мачухи);

б) без згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки:

можуть бути обміняні лише на земельні ділянки, розташовані у тому самому масиві земель сільськогосподарського призначення, за правилом, визначеним частиною другою статті 37¹ цього Кодексу;

не можуть передаватися власниками у заставу;

не можуть бути внесені до статутного (складеного) капіталу.

Вимоги цієї частини не поширюються на земельні ділянки несільськогосподарських угідь (крім земельних ділянок під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок) та земельні ділянки для садівництва.



Стаття 148¹. Перехід права власності на земельні ділянки, що перебувають у користуванні

1. До особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває у користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку **переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту щодо такої земельної ділянки.**

3. 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).

Повідомлення надсилається користувачу земельної ділянки рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

4. 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.

5. Вимоги цієї статті поширюються на випадки переходу повноважень з розпорядження земельними ділянками державної власності від одного органу до іншого, а також при переході права власності на земельні ділянки від держави до територіальної громади і навпаки та при переході права власності на земельні ділянки від однієї територіальної громади до іншої.»

2. Закон України «Про оренду земель»

«Стаття 31. Припинення договору оренди землі

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 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 "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 Земельного кодексу України.

Стаття 32. Припинення договору оренди землі шляхом його розірвання

На вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 та 25 цього Закону 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 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.»

Висновок

1. Законодавством чітко встановлено що до 1 січня 2024 року заборонено будь-яке відчуження (в тому числі і внесення до статутного капіталу) земель сільськогосподарського призначення приватної власності юридичним особам (крім переходу до банків, як предмет застави, які зобов'язані протягом двох років здійснити відчуження таких земель).

2. Визначено вичерпний перелік за якими цивільно-правовими угодами можуть бути відчужені земельні ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності, а саме :

- договір купівлі-продажу,
- договір дарування,
- договір довічного утримання,
- спадковий договір,
- договір міни;
- шляхом внесення до статутного (складеного) капіталу,
- шляхом звернення стягнення на них.

3. За договорами дарування, довічного утримання та спадкового договору приватні землі сільгосппризначення (крім несільськогосподарських угідь та земельних ділянок для ведення садівництва можуть бути відчужені лише на користь вичерпного переліку осіб: іншого з подружжя, родичів (дітей, батьків, рідних (повнорідних і неповнорідних) братів і сестер, двоюрідних братів і сестер, діда, баби, онуків, правнуків, рідних дядька та тітки, племінниці та племінника, пасинка, падчериці, вітчима, мачухи).

4. Без згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки (орендаря) можуть бути обміняні лише на земельні ділянки, розташовані у тому самому масиві земель сільськогосподарського призначення;

5. Без згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки (орендаря) не можуть (!) передаватися власниками у заставу та не можуть бути внесені до статутного (складеного) капіталу.

6. Визначено, 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, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

7. Особа (немає значення фізична чи юридична), яка набула право власності на земельну ділянку (немає значення на яких підставах), що перебуває в оренді, протягом одного місяця з дня державної реєстрації права власності на неї зобов'язана повідомити про це орендаря 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).

Повідомлення має бути надіслане орендарю рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

8. 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.

