**Особливості поновлення договорів оренди землі на новий термін**

Питання поновлення договорів оренди землі було, є і найближчим часом залишатиметься одним з найбільш актуальних у відносинах між орендарями та орендодавцями земельних ділянок.

Статтею 764 Цивільного кодексу України передбачено такий правовий механізм, як поновлення договору найму, який зводиться по суті до автоматичного продовження попередніх договірних відносин на той самий строк без укладення нового договору за умови, по-перше, що наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, та, по-друге, відсутні заперечення наймодавця протягом одного місяця.

Частинами першою-п'ятою статті 33 Закону України «Про оренду землі» передбачено два випадки поновлення (пролонгації) договору оренди землі:

1) у разі належного виконання орендарем своїх обов’язків за договором, строк якого закінчується, орендар отримує переважне право перед іншими особами на укладання договору оренди землі на новий строк.

Так, орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди 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.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

2) орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди за відсутності протягом одного місяця після закінчення дії договору оренди листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі.

Тож, 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.

Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов’язковому порядку.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.

Відповідно до останнього абзацу статті 33 Закону України «Про оренду землі» *у разі зміни межі*або цільового призначення земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється у порядку одержання земельної ділянки на праві оренди.

Головне територіальне управління

юстиції у Луганській області