

Порядок поновлення договорів оренди землі

Відповідно до статті 2 Закону України «Про оренду землі» (далі - Закон) відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Так, оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (стаття 1 Закону).

Право на поновлення (пролонгацію) договору оренди землі – це визначене законом переважне право орендаря укласти договір оренди землі на новий строк, що виникає у разі належного виконання ним обов'язків за умовами договору та після закінчення строку договору оренди землі, або коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди за відсутності заперечень орендодавця. Порядок поновлення договорів оренди землі деталізовано викладено у статті 33 Закону України «Про оренду землі».

Законодавством 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 (ч. 1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі»).

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