

Алгоритм внесення відомостей про продовження або припинення дії договору оренди землі у нові поля Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

16 січня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 5 грудня 2019 року № 340-IX (далі – Закон № 340-IX). Зазначеним законом запроваджено низку антирейдерських заходів та встановлено дієві запобіжні заходи щодо захисту майнових прав власників і користувачів земельних ділянок з метою запобігання протиправному поглинанню і захопленню підприємств в аграрному секторі економіки.

Зазнали змін відносини державної реєстрації права оренди на земельну ділянку. Оскільки обов'язковими атрибутами відомостей про право оренди буде дата укладення договору, строк дії договору та ознака його пролонгації чи не пролонгації. За таких умов, у разі наявності ознак пролонгації в Державному реєстрі прав, коли настане дата закінчення строку дії договору програмні засоби ведення цього реєстру автоматично продовжать строк дії такого речового права.

Нагадуємо, що Законом № 340-IX Земельний кодекс України доповнено статтею 126-1, якою передбачено, що договором оренди землі, договором про встановлення земельного сервітуту, договорами про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови може встановлюватися **умова щодо поновлення таких договорів**.

Умова щодо поновлення договору не може встановлюватися в договорі оренди землі, договорі про встановлення земельного сервітуту, договорах про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

Якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру прав відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

Сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору не пізніше як за місяць до дати закінчення дії такого договору, подає до Державного реєстру прав заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.

У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру прав відомостей про поновлення договору до дати закінчення дії такого договору після настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк.

Наголошуємо, що правила статті 126-1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори, укладені або змінені після набрання чинності Законом № 340-IX.

Статтею 33 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі. У разі смерті орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом одного місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

При укладенні договору оренди землі на новий строк 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 строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди. У разі оренди земель державної та комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування згідно із статтею 122 Земельного кодексу України. За наявності заперечень орендодавця щодо укладення договору оренди землі на новий строк орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Договори оренди (сервітуту, емфітевзису, суперфіцію) земель приватної власності, укладені з 16 липня 2020 року, поновлюються автоматично на той самий строк і на тих самих умовах лише в тому випадку, якщо в договорі міститься норма про таке автоматичне поновлення. Інших додаткових дій (укладання додаткових угод) від сторін договору не вимагається.

Договори оренди (сервітуту, емфітевзису, суперфіцію) земель державної та комунальної власності, укладені з 16 липня 2020 року, автоматично поновлюватимуться лише в тому випадку, якщо на них знаходиться нерухоме майно, що перебуває у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою. Тобто для поновлення договорів, на яких немає нерухомого майна, потрібне рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які розпоряджаються землями.

Поновлення договорів оренди землі, укладених до 16 липня 2020 року, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення. Однак у разі їх продовження (укладення на новий строк) договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташоване нерухоме майно, повинні містити положення про поновлення договору та про переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк, визначені чинним законодавством.

Договори оренди землі, які укладаються після 16 липня 2020 року, обов'язково повинні містити інформацію не лише про строк дії договору, але й дату його укладення.

Для застосування механізмів продовження або припинення дії договору до Державного реєстру прав необхідно внести відповідні відомості у нові поля Державного реєстру прав.

В програмному забезпеченні Державного реєстру прав внесення значення до поля «Автоматичне продовження дії договору» до запису, зокрема про право оренди земельної ділянки, здійснюється шляхом виконання операції «Реєстрація змін». Заповнити зазначене поле можливо за допомогою вибору значення із комбосписку «так» або «ні»:

- *обравши значення «так»* – після спливу дати, зазначеної в полі «Дата закінчення дії», за допомогою програмних засобів реєстру буде проведено операцію продовження дії договору на той самий строк, що вказаний у записі. Відповідно значення поля «Дата закінчення дії» буде перераховано та оновлено. В блоці «операції та дії» запису про інше речове право зазначена операція буде відображена як «Автоматична пролонгація»;
- *обравши значення «ні»* – після спливу дати, зазначеної в полі «Дата закінчення дії», за допомогою програмних засобів реєстру буде проведено операцію припинення дії договору. Запис про інше речове право буде автоматично переведено в стан «припинено». В блоці «операції та дії» запису про інше речове право зазначена операція буде відображена як «Автоматичне припинення».

При цьому звертаємо увагу що, якщо інше речове право було внесено до Державного реєстру прав до реалізації відповідного функціоналу (до 11 вересня 2020 року), тобто інформація була внесена у старі поля, то продовження та припинення дії договору програмними засобами ведення Державного реєстру прав не відбудеться.

Для продовження та припинення дії договору до Державного реєстру прав необхідно внести інформацію про строк дії договору/дату укладення договору (після 2013 року)/дату державної реєстрації (до 2013 року) у нові поля.

Тобто, варто підкреслити, що на проведення автоматичного припинення запису про інше речове право впливає не строк розгляду (реєстрації) поданої заявником заяви, а саме значення поля «Дата закінчення дії» та наявність/ відсутність ознаки «Автоматичне продовження дії договору».

На сьогодні до реалізації в Державному реєстрі прав форми заяви типу «Про виключення з Державного реєстру прав відомостей про поновлення договору», встановлення значення «ні» у полі «Автоматичне продовження дії договору» запису про інше речове право, можливе, зокрема за заявами типу :

- «Заява про державну реєстрацію іншого речового права»
- «Заява про внесення змін».

Якщо інше речове право було зареєстровано до оновлення програмного забезпечення, тобто інформація була внесена у старі поля Державного реєстру прав, то програмними засобами реєстру не відбуватиметься продовження чи припинення дії договору.

Відділ взаємодії з суб'єктами державної реєстрації
та підвищення кваліфікації державних реєстраторів
Управління державної реєстрації Східного
міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Харків)