



Верховний  
Суд

Касаційний господарський суд

# Застосування статті 33 Закону України «Про оренду землі» до і після зміни Закону

# Стаття 33 Закону України «Про оренду землі» до змін

- **Ч. 1–5 – переважне право** (укладення договору на новий строк (поновлення договору оренди)) – умови договору могли змінюватися, слід було укласти додаткову угоду
- **Ч. 6 – поновлення договору** – умови договору залишались ті самі, слід було укласти додаткову угоду



16.01.2020

набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»



16.07.2020

набрав чинності пункт 8 з урахуванням розділу II «Прикінцеві та перехідні положення»

# Суть

Ч. 1–5 ст. 33 = змінена ст. 33 ЗУ «Про оренду землі»: залишене лише переважне право. Вимога про укладення договору на новий строк у порядку реалізації переважного права є належним способом захисту.

Колишня ч. 6 ст. 33 виключена, замість неї ст. 126-1 ЗК: поновлення договору – договір про поновлення не укладається (договір вважається поновленим, якщо жодна із сторін не заявила про виключення з Реєстру відомостей про поновлення). Поновлення права оренди в Реєстрі здійснюється автоматично. Тому вимога про поновлення договору (угоди) саме в порядку поновлення не може виникнути.

## Перехідні положення

Абзац третій:

«Договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 Земельного кодексу України».

## Суть абзацу третього розділу ІХ «Перехідні положення»

Цей абзац означає, що при укладенні договорів на новий строк, зокрема шляхом підписання додаткової угоди (на майбутнє), необхідно привести їх у відповідність до чинного законодавства.

Насамперед це стосується пролонгації оренди. У договорі на новий строк може бути передбачене поновлення на другий новий строк лише в порядку ст. 126-1 ЗК (а не колишньої ч. 6 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі»).

## Абзац четвертий:

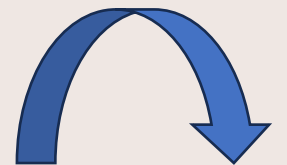
«Правила, визначені статтею 126-1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, **укладені або змінені після набрання чинності** Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», а поновлення договорів оренди землі, **укладених до набрання чинності зазначеним Законом**, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення».



Абзац четвертий стосується лише застосування колишньої ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Він означає таке:

- договори оренди землі, **укладені або змінені після** набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», **поновлюються лише на підставі ст. 126-1 ЗК** (колишня ч. 6 ст. 33 тоді не застосовується);
- **в іншому випадку застосовується колишня ч. 6 ст. 33.** Позов про укладення договору (додаткової угоди про поновлення) може бути задоволений, якщо орендар своєчасно звернувся до орендодавця, а той не відреагував протягом місяця після закінчення строку оренди.







Проте таке є можливим лише один раз, бо договір про поновлення має вже відповідати чинному законодавству. Зокрема, він не може містити умов щодо поновлення договору щодо земельної ділянки для сільськогосподарських потреб 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).

Те, що абзац четвертий розділу IX «Перехідні положення» стосується лише застосування колишньої ч. 6 ст. 33, відображено в постанові судової палати від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21:

«6.24. Тому поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці 4 розділу IX «Перехідні положення» Закону про оренду землі та поняття «поновлення договору оренди», яке містилось у Законі про оренду землі у попередній редакції, є змістовно різними.

6.25. Відповідно до правовідносин щодо процедури **укладення договору оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря** на укладення договору оренди на новий строк шляхом судового розгляду такої вимоги **не є застосовними положення абзацу 4 розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі»**. Натомість за загальним правилом дії законів у часі застосуванню підлягає стаття 33 Закону про оренду в редакції, чинній на момент звернення з такою вимогою, адже вказівки про інше положення законодавства не містять».



## Коли може бути задоволений позов про визнання укладеним договором в порядку застосування переважного права

У постанові судової палати від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21 зазначено, що орендодавець **може взагалі відмовитись від укладення договору в порядку реалізації переважного права**, але повідомивши орендаря про наявність належних підстав для цього, зокрема про рішення орендодавця як власника більш розумно розпорядитись землею (в тому числі виставити право оренди на торги), чи вказавши на неналежне виконання орендарем умов договору. **У таких випадках позов орендаря не може бути задоволений.**

В інших випадках власник зобов'язаний провести з орендарем добросовісні переговори, тобто добросовісно спробувати досягти домовленостей з орендарем: запропонувати, наприклад, конкретний розмір орендної плати, інший строк оренди тощо. Якщо сторонам не вдалося домовитись, то **за умови добросовісної поведінки орендодавця позов орендаря також не може бути задоволений.**

Якщо ж орендодавець не діяв добросовісно, наприклад взагалі не відповів орендарю, чи відмовився від укладення договору без пояснення підстав або повідомив надумані підстави (як у цій справі), то позов орендаря слід задовольнити.

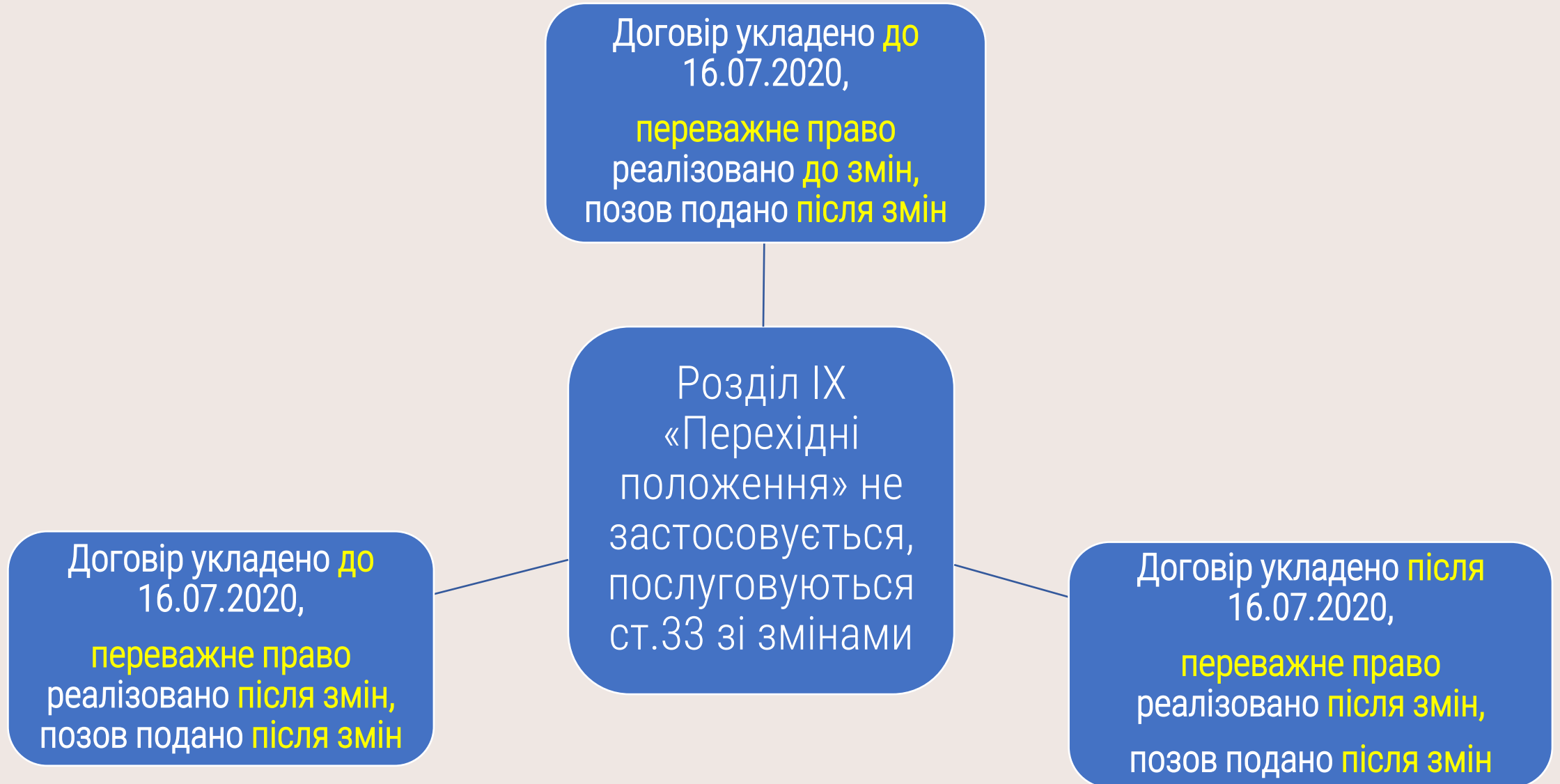
# Приклади застосування

Договір укладено до 16.07.2020, переважне право реалізовано до змін, позов подано після змін – приписи розділу IX «Перехідні положення» не застосовуються, а послугуються ст. 33 зі змінами.

Договір укладено до 16.07.2020, переважне право реалізовано після змін, позов подано після змін – приписи розділу IX «Перехідні положення» не застосовуються, а послугуються ст. 33 зі змінами.

Договір укладено після 16.07.2020, переважне право реалізовано після змін, позов подано після змін – приписи розділу IX «Перехідні положення» не застосовуються, а послугуються ст. 33 зі змінами.

# Приклади застосування



# Приклади застосування

Договір оренди, укладений/змінений після 16.07.2020, поновлюється автоматично на підставі ст. 126-1 ЗК (колишня ч. 6 ст. 33 не застосовується!)

Договір оренди укладено до 16.07.2020, застосовуються норми розділ IX «Перехідні положення» та колишньої ч. 6 ст. 33, позов про укладення договору (додаткової угоди про поновлення) може бути задоволений.

# Приклади застосування

Договір оренди,  
укладений/змінений  
після 16.07.2020,  
поновлюється  
автоматично на  
підставі ст. 126-1 ЗК

колишня ст. 6 ст. 33 не  
застосовується!

Договір оренди  
укладено до 16.07.2020

Розділ IX «Перехідні  
положення» та колишня ч. 6  
ст. 33 застосовуються, позов  
про укладення договору  
(додаткової угоди про  
поновлення) може бути  
задоволений



Верховний  
Суд

Дякую за увагу!