

Державним комітетом України із земельних ресурсів у відповідь на лист Центру ДЗК надано роз'яснення з питання порядку поновлення договорів оренди землі

Аналіз земельного законодавства свідчить, що у статті 33 Закону України «Про оренду землі» під терміном *поновлення договору оренди землі* мається на увазі укладання договору оренди земельної ділянки на той самий строк і на тих самих умовах, на яких було укладено попередній договір оренди зазначеної ділянки.

Зазначене обумовлюється наступним:

- 1) відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі» однією з підстав припинення договору оренди землі є закінчення строку, на який його було укладено. Тобто, по закінченні строку договору оренди у орендаря припиняється право землекористування незалежно від волі сторін щодо поновлення зазначеного договору на новий строк;
- 2) згідно зі статтею 125 Земельного кодексу України право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди земельної ділянки та його державної реєстрації. Таким чином, договір оренди землі після закінчення його строку не може бути *автоматично* поновлений на тих самих умовах, оскільки для виникнення права землекористування необхідна наявність зареєстрованого договору оренди землі;
- 3) зі змісту статті 33 Закону України «Про оренду землі» можна зробити висновок, що суть переважного права орендаря на поновлення договору оренди земельної ділянки полягає в наступному:
 - якщо орендар продовжує користуватись земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, він проявляє свою волю поновлення договору оренди на новий строк;
 - у місячний термін орендодавцю надається право заперечити проти поновлення договору оренди на новий строк, що має бути здійснено у письмовій формі листом повідомленням;
 - якщо у місячний термін таке заперечення від орендодавця не надійшло, орендар має право вимагати від орендодавця поновлення договору оренди на той самий строк і на тих самих умовах, що і попередній договір. У випадку відмови орендодавця від укладання договору оренди, орендар має право на судовий захист.

За умови наявності двох або більше претендентів на отримання земельної ділянки в оренду, а також у разі письмового попередження орендаря про бажання орендодавця виставити зазначену земельну ділянку на аукціон, орендодавець виставляє право оренди на земельну ділянку на аукціон.

У зазначеному випадку орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на придбання права оренди на аукціоні.

У разі виникнення спірних питань, пов'язаних з орендою землі, вони вирішуються шляхом переговорів, а при недосягненні згоди сторін у судовому порядку.

Виходячи з вищевикладеного, у відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування є всі підстави на поновлення договору оренди з добросовісними землекористувачами, які мають намір продовжити обробляти орендовані ними земельні ділянки.