

**SPENSER &  
KAUFFMANN**

ATTORNEYS AT LAW

# **Захист прав на землю: практичний аспект**

Представлено:  
Максименко Максимом,  
адвокатом, старшим юристом  
практики нерухомості та земельного права

# Проблеми поновлення договорів оренди землі



1. Процедура поновлення
2. Розрахунок строків
3. Поновлення у випадку смерті орендодавця
  - поділ ділянки між спадкоємцями
  - відумерла спадщина

# Процедура поновлення 1.0

## Переважне право орендаря на укладення договору на новий строк:

1. належне виконання обов'язків за договором;
2. повідомлення орендодавця не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору;
3. надсилання разом з повідомленням проекту додаткової угоди;
4. розгляд орендодавцем у місячний строк повідомлення, узгодження істотних умов, укладення додаткової угоди, або направлення орендарю заперечень

постанови ВСУ від:

- 25.02.2015 у справі № 6-219цс14;
- 25.02.2015 у справі № 6-10цс15;
- 18.03.2015 у справі № 6-3цс15;
- 15.04.2015 у справі № 6-55цс15

Продовження користування ділянкою:

1. орендар продовжує користуватися ділянкою після закінчення строку договору;
2. за відсутності заперечення орендодавця протягом місяця після закінчення строку договору, останній вважається поновленим

# Процедура поновлення 1.1

постанови ВСУ від:

- 23.03.2016 у справі № 6-146цс16;
- 13.04.2016 у справі № 6-2027цс15

**Переважне право  
орендаря на укладення  
договору на новий строк  
– аналогічно процедурі  
поновлення 1.0**

## Продовження користування земельною ділянкою:

1. належне виконання обов'язків за договором;
2. повідомлення орендодавця не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору;
3. надсилання разом з повідомленням проекту додаткової угоди;
4. продовження користування ділянкою після закінчення строку договору;
5. відсутність письмового повідомлення орендодавця про відмову в поновленні договору (як після пункту 2, так і після пункту 4)

**22.10.1998 –  
01.01.2013**

договір оренди  
землі набирає  
чинності після  
його державної  
реєстрації

**01.01.2013 –  
сьогодні**

право оренди  
земельної  
ділянки виникає  
з моменту його  
державної  
реєстрації

# Розрахунок строків



- постанова ВСУ від 25.02.2015 у справі № 6-219цс14;
- ухвала ВССУ від 08.02.2016 у справі № 6-36152ск15;
- **ухвала ВССУ від 11.11.2015 у справі № 6-20738св15**

специфічні  
формулювання  
строку  
договору

+

різниця дати  
укладення і  
дати реєстрації  
договору

+

різна судова  
практика щодо  
дат  
початку/закінче  
ння строку  
договору

=

коли направляти  
повідомлення?

# Поновлення у випадку смерті орендодавця фізичної особи

## Поділ ділянки між спадкоємцями

кому  
направляти  
повідомленн  
я

орендар  
знає про  
смерть

на адресу спадкодавця,  
спадкоємців, нотаріуса, управителя  
спадщини

орендар не знає  
про смерть

на адресу спадкодавця

Договір оренди не припиняється:

1. ст. 31 Закону про оренду землі;
2. ч. 12 ст. 186 Земельного кодексу,  
п. «є» ч. 1 ст. 56 Закону про  
землеустрій;
3. абз. 2 ч. 1 ст. 110 Земельного  
кодексу

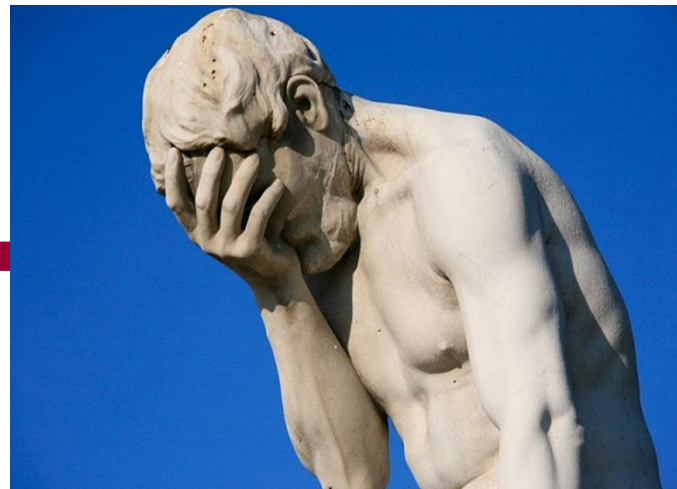
# Поновлення у випадку смерті орендодавця фізичної особи

Відсутність  
спадкоємців –  
перспектива  
відумерлої  
спадщини

кому  
направляти  
повідомленн  
я

орендар  
знає про  
смерть

орендар не знає  
про смерть



Договір  
оренди не  
припиняється

на адресу органу  
місцевого  
самоврядування за  
місцем відкриття  
спадщини

на адресу спадкодавця

законопроект  
3006

законопроект  
Мінагро

# Захист права оренди земельної ділянки, у випадку набуття права власності на розміщений на ній об'єкт нерухомості

1. «Автоматичність»  
переходу права оренди
2. Набуття прав на частину об'єкту
  - спільна часткова власність
  - виділена в натурі частина об'єкту





# «Автоматичність» переходу права оренди

- **ст. 120 Земельного кодексу;**
- **ст. 377 Цивільного кодексу;**
- **ст. 7 Закону про оренду землі**
  - підп. «г» п. 18 постанови Пленуму ВСУ від 16.04.2004 № 7;
  - п. 2.16 постанови Пленуму ВГСУ від 17.05.2011 р. № 6
- **постанова ВСУ від 11.02.2015 у справі № 6-2цс15;**
- **постанова ВГСУ від 24.11.2015 у справі № 910/6339/15-г;**
- **постанова ВГСУ від 01.03.2016 у справі № 903/1023/15;**
- **ухвала ВССУ від 15.07.2015 у справі № 6-7018св15;**
- **ухвала ВССУ від 03.03.2016 у справі № 6-37763ск15;**

# Набуття прав на частину об'єкту. Спільна часткова власність

ч. 4 ст. 120 Земельного  
кодексу

постанова ВГСУ  
від 04.03.2015 у  
справі №  
910/20603/13



питання спільного  
права оренди на  
земельну ділянку  
безпосередньо не  
врегульовано  
законодавством

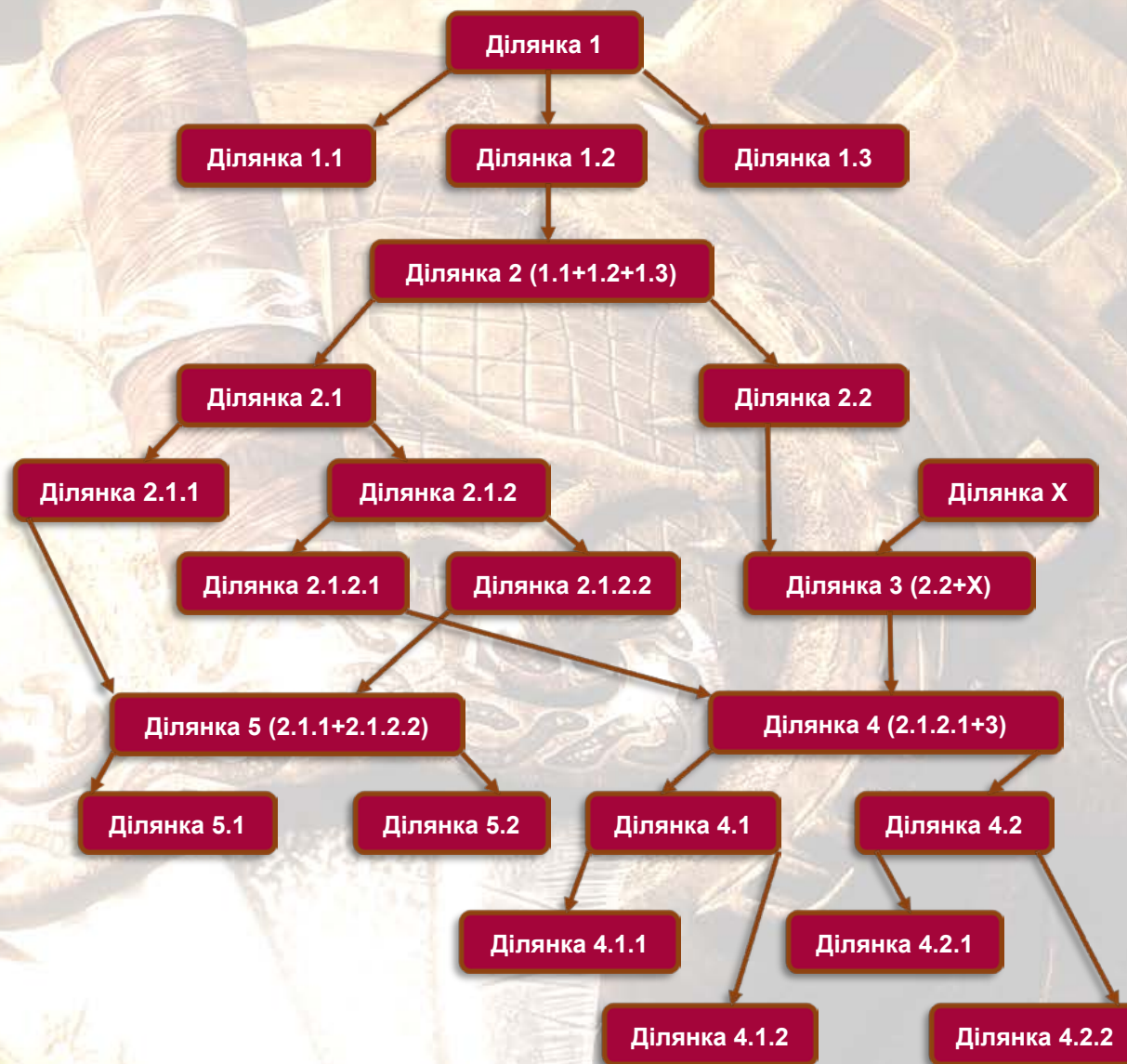
# Набуття прав на частину об'єкту. Виділена в натурі частина об'єкту

1. виділена в натурі частина об'єкту продовжує залишатися частиною об'єкту;
2. правила ч.ч. 1, 2 ст. 120 Земельного кодексу “a fortiori” поширюється на ситуацію, коли право власності набувається лише на частину будівлі або споруди



# Spenser & Kauffmann

## Захист прав клієнтів у нестандартних ситуаціях





**Максименко Максим,  
адвокат, старший юрист  
практики нерухомості та земельного права**  
[m.maksimenko@sklaw.com.ua](mailto:m.maksimenko@sklaw.com.ua)

© 2006-2016 Spenser & Kauffmann

Україна, 01021, Київ  
14<sup>й</sup> поверх, 7 Кловський Узвіз

Тел.: +380 44 288-83-83  
+380 44 288-67-07  
Факс: +380 44 351-21-55

[office@sklaw.com.ua](mailto:office@sklaw.com.ua)  
<http://www.sklaw.com.ua>