

УДК 349.414:340.13

Трегуб Ю.Є., к.т.н., доцент кафедри геодезії

(Національний технічний університет «Дніпровська політехніка», м. Дніпро, Україна)

ЗАКОНОДАВЧІ ЗМІНИ У МЕХАНІЗМІ ПІДТВЕРДЖЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА ОРЕНДАРЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» [1] існує поняття та механізм набуття переважного права орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк. Чинний механізм згідно з цією статтею [1] є зобов'язання орендаря письмово повідомити орендодавця про намір продовжити договір не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору.

Але стаття 33 [1] не конкретизує, якими саме документами підтверджується факт такого повідомлення. На практиці орендар надсилає повідомлення поштою (рекомендований лист із повідомленням про вручення) або передає особисто і якщо орендодавець не отримав листа або не підписав його отримання – орендарю важко документально підтвердити факт повідомлення.

Тому на розгляд до Верховної Ради України подано законопроект «Про внесення змін до статті 33 Закону України «Про оренду землі» щодо визначення способу документального підтвердження виконання орендарем обов'язку з повідомлення орендодавця про намір реалізувати право на укладення договору оренди землі на новий строк» [2].

У законопроекті [2] пропонується уточнити порядок підтвердження наміру орендаря скористатися переважним правом на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк, якщо повідомлення надсилається поштою.

Зокрема, пропонується, що орендар виконає свій обов'язок належним чином, якщо:

- орендодавець отримав поштові відправлення:

– підтвердженням слугуватимуть такі документи, як опис вкладення до рекомендованого листа, платіжна квитанція за відправку та рекомендоване повідомлення про вручення листа із зазначенням даних особи, яка його отримала;

- орендодавець не отримав листа:

– орендар має надати опис вкладення до листа, квитанцію про оплату поштових послуг, саме невручений лист із відповідним рекомендованим повідомленням, де зазначено причини невручення (наприклад, відмова отримати лист, закінчення строку зберігання тощо), що фіксується поштовим відділенням.

Таким чином, орендар отримає можливість документально підтвердити факт належного повідомлення орендодавця про своє бажання продовжити договір, навіть якщо орендодавець фактично листа не отримав. Це має зменшити ризики спорів щодо дотримання строків та порядку повідомлення і посилити захист прав сторін у договірних відносинах. У таблиці 1 один виконано порівняння чинного та запропоновано механізму підтвердження реалізації переважного права орендаря земельної ділянки.

Таблиця 1 – Порівняння механізмів підтвердження реалізації переважного права орендаря земельної ділянки

Критерій	Чинний механізм (ст. 33 [1])	Запропонований механізм (законопроект [2])
Обов'язок орендаря	Повідомити орендодавця письмово не пізніше ніж за місяць до закінчення строку договору.	Повідомити орендодавця письмово не пізніше ніж за місяць до закінчення строку договору.

Спосіб підтвердження факту повідомлення	Не врегульовано чітко. Використовується загальна практика: рекомендований лист із повідомленням або особисте вручення.	Визначено перелік документів для підтвердження факту повідомлення (навіть у разі невручення листа).
У разі отримання орендодавцем листа	Орієнтовно: повідомлення про вручення + лист.	Опис вкладення до листа + квитанція про відправку + повідомлення про вручення із зазначенням отримувача.
У разі НЕотримання листа орендодавцем	Не врегульовано – ризики для орендаря довести факт повідомлення.	Опис вкладення + квитанція + сам невручений лист із повідомленням, де зазначено причини невручення (наприклад, відмова отримати, закінчення строку зберігання).
Юридичний наслідок для орендаря	Високий ризик оскарження переважного права через брак доказів належного повідомлення.	Захищене право орендаря, навіть якщо орендодавець листа не отримав – достатньо документального підтвердження спроби повідомлення.
Мета змін	Недостатній захист прав орендаря через нечіткість процедури.	Удосконалення процедури для уникнення спорів та посилення захисту сторін.

Тобто [2] чітко врегульовує, які документи визнаються належним доказом повідомлення, орендар отримує можливість захистити своє переважне право навіть у разі відмови орендодавця отримати лист, що зменшує ризик судових спорів щодо дотримання орендарем порядку повідомлення.

Перелік посилань

1. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. Дата оновлення 08.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>. Дата звернення: 18.03.2025.

2. Про внесення змін до статті 33 Закону України «Про оренду землі» щодо визначення способу документального підтвердження виконання орендарем обов'язку з повідомлення орендодавця про намір реалізувати право на укладення договору оренди землі на новий строк. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/JI12490I>.