

**М. О. Храпицька**  
*студ. I курсу магістратури*  
*спеціальність «Право»*  
*Науковий керівник: к.ю.н., доц. В. В. Валах*

## **ПЕРЕВАЖНЕ ПРАВО ОРЕНДАРЯ НА ПРИДБАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КОНТЕКСТІ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ УКРАЇНИ ЩОДО УМОВ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ»**

Існування серед комплексу суб'єктивних прав орендаря земельної ділянки переважного права на її придбання є цілком логічним та обумовленим, в першу чергу, факторами економічного характеру. Разом з тим, Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (далі – Закон щодо умов обігу земель) додав нового розуміння такому переважному праву орендаря. З огляду на той факт, що основні положення цього Закону лише починатимуть набирати чинність з 01 липня 2021 року, актуальним є дослідження заявленої теми. Метою роботи є висвітлення основних аспектів переважного права орендаря на придбання земельної ділянки з урахуванням змін, внесених Законом щодо умов обігу земель.

Переважне право орендаря на придбання земельної ділянки визначено на сьогодні в двох нормативно-правових актах – Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) та Законі України «Про оренду землі» (далі – Закон про оренду). Зокрема, у ч. 2 ст. 777 ЦК України закріплена загальна норма про те, що наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання [1, ст. 777]. Норми спеціального Закону про оренду містять більш детальну регламентацію умов та порядку реалізації досліджуваного переважного права.

Так, з аналізу положень ч. 1 ст. 9 Закону про оренду можна визначити наступні умови, за яких орендар земельної ділянки має переважне право на її придбання:

- 1) орендар відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, що актуально саме в контексті земель сільськогосподарського

призначення, які і після відкриття ринку землі зможуть перебувати у власності лише деяких категорій осіб в силу законодавчих обмежень;

2) земельна ділянка перебуває у продажу, що означає можливість орендаря скористатися переважним правом на придбання земельної ділянки саме тоді, коли її власник виявив намір щодо її відчуження;

3) орендар готовий сплатити ту ціну, яку встановив власник земельної ділянки при її продажу, або, якщо продаж земельної ділянки відбувається на аукціоні – ціну, яка відповідає найвищій із запропонованих учасниками аукціону [2, ст. 9].

Закон щодо умов обігу земель, яким передбачається закріплення окремих положень щодо переважного права на придбання земельної ділянки також в Земельному кодексі України, в аспекті умов набуття орендарем переважного права нічого не змінює. Разом з тим, вперше в законодавстві України з'являється положення про те, що переважне право особи (у даному випадку – на придбання земельної ділянки) може бути передано іншій особі.

Конструкція переважних прав є добре відомою правовій системі України, проте досі жодна правова норма не передбачала можливості передачі такого права. Більше того, в деяких випадках вона є прямо забороненою (при відчуженні акцій приватного акціонерного товариства, частки у праві спільної часткової власності). Виходячи з логіки законодавця та неможливості передачі переважного права лише в окремих видах правовідносин, можемо говорити про те, що в цілому виключалася можливість його передачі в інших випадках, хоча й така практика не була сформована.

З іншого боку, в науковій літературі і досі підтримувалася думка щодо «виключності» переважних прав, їх вторинного характеру та обумовленості іншими суб'єктивними правами [3, с. 5; 4, с. 39, 41]. Вільний обіг переважних прав, фактично, розриває їх з первісними суб'єктивними правами, і вступає у певне протиріччя із даною концепцією.

Так чи інакше, можливість передачі переважного права на придбання земельної ділянки дуже обмежено розкривається у Законі щодо умов обігу земель. Зокрема, від орендаря вимагається письмове повідомлення власника земельної ділянки про таку передачу, проте законом не визначаються навіть строки, протягом якого воно має бути направлено [5, ст. 131].

Іншим проблемним аспектом є те, що не визначена і форма самої передачі переважного права на придбання земельної ділянки, з чого постає питання про те, яким чином орендодавець матиме змогу пересвідчитися у тому, що певній особі дійсно перейшло таке право.

Усе це створюватиме додаткові ризики саме для власника при укладанні договору купівлі-продажу земельної ділянки, переданої в оренду. Тому негативним ефектом таких недопрацювань може стати збільшення кількості осіб, які фактично надають в оренду земельні ділянки без укладення договору, для уникнення потенційних проблем під час їх продажу та позовів про порушення переважного права орендаря.

Ситуація ускладнюється і тим, що навіть без цих змін правове регулювання реалізації орендарем переважного права на придбання земельної ділянки є

недосконалим. По-перше, Законом про оренду не визначаються строки, протягом яких орендар має надати відповідь орендодавцю на повідомлення про намір продати земельну ділянку третій особі. По-друге, Закон не визначає спосіб захисту переважного права орендаря, як це має місце у корпоративних правовідносинах чи при відчуженні частки у праві спільної часткової власності.

У свою чергу, судова практика з цього питання є суперечливою. У своїй постанові від 23.06.2020 р. у справі № 909/337/19 Велика Палата Верховного Суду зазначила, що належним способом захисту переважного права наймача (орендаря) на купівлю орендованого нерухомого майна (...) є переведення на наймача (орендаря) прав та обов'язків покупця відповідної речі за аналогією зі ст. 362 ЦК України. Але вже через декілька місяців колегія суддів Касаційного цивільного суду Верховного Суду в постанові від 17.09.2020 р. у справі № 473/4925/19 дійшла протилежного висновку і погодилася з судами попередніх інстанції про незастосування цієї ж статті ЦК України до подібних правовідносин сторін за аналогією закону, оскільки вона регулює правовідносини між співвласниками майна [6, п. 51; 7].

Таким чином, попри очевидну необхідність у розв'язанні вже існуючих проблем, законодавець такими змінами лише ускладнює застосування досліджуваних норм. У законопроектах, які стосуються внесення подальших змін до земельного законодавства та розглядаються у Верховній Раді України, відсутні будь-які положення щодо переважних прав орендаря, з чого постає питання про те, чи ставив законодавець при внесенні цієї норми до Земельного кодексу України за мету зробити її ефективною, якщо за кілька місяців до набуття чинності Законом щодо умов обігу земель необхідний механізм так і не був запроваджений. На сьогодні норма про передачу переважного права орендаря виглядає як джерело додаткових ризиків та можливих зловживань недобросовісними орендарями.

### ***Список використаної літератури***

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. Дата оновлення: 01.01.2021 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 31.03.2021).
2. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. Дата оновлення: 17.03.2021 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 31.03.2021).
3. Крат В. І. Переважні права: цивільно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2008. 20 с.
4. Бабецька І. Я. Правова природа переважних прав. *Форум права*. 2011. № 1. С. 37–41.
5. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. Дата оновлення: 01.07.2021 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/ed20210701#n1175> (дата звернення: 31.03.2021).
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі № 909/337/19 від 23.06.2020. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90359317> (дата звернення: 31.03.2021).
7. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду у справі № 473/4925/19 від 17.09.2020. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91702243> (дата звернення: 31.03.2021).