

## **Перехід права власності на земельні ділянки, що перебувають в оренді або у користуванні**

Відносини щодо оренди земельної ділянки врегульовані Цивільним кодексом України (надалі – ЦКУ), Земельним кодексом України (надалі – ЗКУ) та Законом України «Про оренду землі». Типовий договір оренди землі затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220.

Оренда земель — це окрема організаційно-правова договірна форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу її власником-орендодавцем (державою, територіальною громадою, громадянином чи юридичною особою) у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі-орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції і доходів.

Правонаступництво у разі зміни власника речі, переданої у найм, передбачено Загальними положеннями про найм Цивільного кодексу України. Відповідно до частини першої статті 770 ЦКУ у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця.

Відповідно до частини четвертої статті 32 Закону України «Про оренду землі» перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Статтею 148<sup>-1</sup> Земельного кодексу України передбачено, що до особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває у користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту щодо такої земельної ділянки.

Особа, яка набула право власності на земельну ділянку, протягом одного місяця з дня набуття права власності на неї зобов'язана повідомити про це її користувачів або орендарів із зазначенням: кадастрового номеру, місця розташування та площі земельної ділянки; найменування (для юридичних осіб), прізвища, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) нового власника; місця проживання (знаходження) нового власника, його поштової адреси; платіжних реквізитів.

Повідомлення надсилається користувачу, орендарю земельної ділянки рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

За згодою сторін договору оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту чи застави до такого договору можуть бути внесені зміни із зазначенням нового власника земельної ділянки.

Отже, після набуття права власності на земельну ділянку, в точу числі у порядку спадкування, яка знаходиться в оренді або у користуванні, обов'язково необхідно внести зміни до діючого договору оренди земельної ділянки, зокрема у частині визначення нової сторони орендаря або орендодавця.