

Як успадкувати земельну ділянку (частина третя).

Спадкування земельної ділянки, яка знаходиться в оренді

Отримали у спадщину земельну ділянку, яка знаходиться в оренді та не розумієте, які права та обов'язки у вас є? В цій публікації розповідаємо про основні моменти на які варто звернути увагу.

Які права та обов'язки переходять до спадкоємця земельної ділянки, що знаходиться в оренді?

Потрібно розуміти, що всі права та обов'язки, які належали спадкодавцю на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті, переходять до спадкоємців.

Зокрема, до особи, яка набула право власності на земельну ділянку у порядку спадкування, що перебуває у користуванні іншої особи, переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинним договором оренди щодо такої земельної ділянки (ч. 1 ст. 148-1 Земельного кодексу України).

Іншими словами – якщо ви успадкували земельну ділянку, яку спадкодавець за життя передав в оренду, до Вас переходить не лише право власності на цю земельну ділянку, а й обов'язок дотримуватися зобов'язань попереднього власника перед орендарем.

Чи є підставою припинення договору оренди землі смерть орендодавця?

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи в порядку спадкування не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі (ст. 32 Закону України «Про оренду землі»).

Тобто, за загальними правилами в разі смерті орендодавця договір оренди землі не припиняється, за виключенням випадків, коли в самому договорі міститься підстава припинення – смерть орендодавця.

Чи потрібно повідомляти орендаря про нового власника землі?

Особа протягом одного місяця з дня набуття права власності на земельну ділянку **зобов'язана повідомити про це орендаря** (ч. 3 ст. 148-1 Земельного кодексу України). Утім, договором оренди може передбачатися інший строк, тому варто керуватися й умовами договору.

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

У повідомленні зазначається:

- 1) кадастровий номер (за наявності), місце розташування та площа земельної ділянки;
- 2) найменування (для юридичних осіб), прізвище, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) нового власника;
- 3) місце проживання (знаходження) нового власника, його поштова адреса;
- 4) платіжні реквізити (у разі, якщо договором передбачена плата за користування земельною ділянкою у грошовій формі).

Чи необхідно вносити зміни до чинного договору землі стосовно інформації про нового орендодавця?

Ні, не обов'язково. Однак, зміни необхідно вносити у тому разі, якщо це передбачено самим договором або сторони виявили бажання внести відповідні зміни.

Як бути, якщо нового власника землі не влаштовують умови чинного договору оренди землі?

Кожна зі сторін має право запропонувати зміни існуючих умов договору оренди землі. Проте, така зміна можлива лише за взаємною згодою сторін.

Якщо сторони не досягли згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку (ст. 30 Закону України «Про оренду землі»).

Важливо! Внесення змін до договору здійснюється шляхом укладання додаткової угоди до договору оренди землі, яка підлягає обов'язковій державній реєстрації.

За який період орендар має сплатити орендну плату новому власнику землі?

Особа яка набула у порядку спадкування право власності на земельну ділянку має право на отримання орендної плати у повному обсязі згідно з умовами договору оренди за період, який фактично її не отримувала. В разі відмови орендаря щодо сплати орендної плати більше ніж за 3 роки, варто звернути увагу на строк позовної давності (*це строк, у межах якого особа може звернутися до суду з вимогою про захист свого цивільного права або інтересу*) яка становить 3 роки.

Для отримання більш детальної інформації та юридичної допомоги звертайтеся до:

Роздільнянського місцевого центру з надання БВПД за адресою: м. Роздільна, вул. Незалежності, 2;
тел.: (04853) 50 366; (04853) 50 443

Великомихайлівського бюро правової допомоги за адресою: смт. Велика Михайлівка, вул. Пушкіна, 2;
тел.: (04859) 40 300;

Захарівського бюро правової допомоги за адресою: смт. Захарівка, вул. 1-го Травня, 49; тел.: (04860) 94 430;

Іванівського бюро правової допомоги за адресою: смт. Іванівка, вул. Центральна, 93; тел.: (04854) 2 00 55

Також знайти відповідь на юридичне запитання можна у правничій вікіпедії WikiLegalAid <https://wiki.legalaid.gov.ua/> або зателефонувавши на єдиний номер системи безоплатної правової допомоги **0800 213 103**

Марина Кулік,

начальник відділу

«Захарівське бюро правової допомоги»