Припинення договору оренди землі у разі ліквідації юридичної особи.

Чинним законодавством України, а саме ст. 93 Земельного кодексу України визначено, що право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом.

Так згідно ст. 1 ЗУ «Про оренду землі» оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Статтею 5 ЗУ «Про оренду землі» встановлено, що орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Поняття договору оренди землі має своє відображення у статті 13 ЗУ «Про оренду землі». Так договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов’язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов’язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Отже, з огляду на наведене, юридичні особи, які використовують земельні ділянки на підставі договору оренди землі – є орендарями земельних ділянок.

Однак, під час здійснення господарської діяльності такі юридичні особи можуть бути реорганізовані. Реорганізація юридичної особи може відбуватися декількома шляхами. Статтею 104 ЦК України визначено, що юридична особа припиняється в результаті реорганізації (злиття, приєднання, поділу, перетворення) або ліквідації. У разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов’язки переходять до правонаступників.

Юридична особа є такою, що припинилася, з дня внесення до єдиного державного реєстру запису про її припинення.

Законодавством України, що регулює земельні відносини, передбачені певні особливості переукладання договору оренди землі у разі реорганізації юридичної особи-орендаря.

Так, статтею 16 ЗУ «Про оренду землі» встановлено, що зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи або зміни типу акціонерного товариства, не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.

Дане правило має своє відображення і у ст. 32. ЗУ «Про оренду землі», де зазначено, що реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Однак стаття 31 ЗУ «Про оренду землі» передбачає, що договір оренди землі припиняється в разі в.ч. ліквідації юридичної особи-орендаря.

Отже, за таких обставин, у разі коли юридична особа - орендар приєднується до іншої юридичної особи договір оренди землі припиняється та може бути укладено з іншою юридичною особою.

У випадку приєднання до юридичної особи – орендаря іншої юридичної особи, або зміни найменування юридичної особи - орендаря, або зміни типу акціонерного товариства, підстави для припинення договору оренди землі відсутні.