



Бренда землі



Посилення
Правових Можливостей



Згідно з частиною 5 статті 126 Земельного кодексу України, право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону.

Спеціальним законодавчим актом у сфері орендних відносин, предметом яких виступає земельна ділянка, є Закон України «Про оренду землі».

Статтю 13 вказаного Закону України визначено, що **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.**

Відповідно до статті 14 вказаного Закону договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Типова форма договору оренди землі затверджена постановою Кабінетом Міністрів України від 03.03.2004 № 220.

Згідно із ст. 90 ч. 1 п. «а» Земельного Кодексу України власники земельних ділянок мають право... відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду... У відповідності із ст. 93 ч. 1 ЗК України Право оренди земельної ділянки це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою... Згідно із ст. 124 ч. 4 Земельного Кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян ...здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем.

Тобто, якщо Ви вирішили передати свою земельну ділянку в користування на праві оренди, то **Вам необхідно укласти з орендарем договір оренди земельної ділянки.**

Згідно з ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України, договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Істотними умовами договору оренди землі є (ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі»):

1. Об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки). У договорі слід, конкретизувати об'єкт оренди, слід зазначити адресу, за якою знаходиться земельна ділянка та її площу, вказати цільове призначення земельної ділянки. Державні акти на право власності на земельну ділянку, видані до 2002 року, не містили інформації щодо кадастрового номера земельної ділянки, а тому таким земельним ділянкам кадастрові номери присвоєні не були. В той же час, при укладенні договору оренди землі обов'язковою умовою є наявність кадастрового номеру земельної ділянки, а тому, перш ніж укласти договір оренди землі, необхідно здійснити дії щодо присвоєння кадастрового номеру земельній ділянці. Присвоєння кадастрових номерів на вже приватизовані земельні ділянки при існуючому державному акті відбувається на підставі технічної документації із землеустрою, а також внесенням відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру.

2. Строк дії договору (строк дії договору визначається сторонами договору, але не може бути більшим за 50 років);
3. Орендна плата (із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за несплату; при натуральній оплаті повинно бути визначено та узгоджено сторонами перелік, кількість або частка продукції, одержуваної із земельної ділянки, якісні показники продукції, місце, умови та порядок поставки). Найчастіше орендна плата за земельну ділянку у відсотках від нормативної грошової оцінки земельної ділянки формі один раз на рік. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки розраховується відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 213 від 23 березня 1995р. «Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»
4. Умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
5. Умови збереження стану об'єкта оренди;
6. Умови та строки передачі земельної ділянки орендарю (передача здійснюється шляхом підписання сторонами акту прийому-передачі, який є невід'ємною частиною договору оренди землі);
7. Умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
8. Існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки (наприклад, право земельного сервітуту, тобто право третьої особи на обмежене платне чи безоплатне користування чужою земельною ділянкою.) Законодавство визначає наступні види земельних сервітутів:

- право проходу або проїзду на велосипеді;
- право проїзду на транспортному засобі при наявності дороги;
- право прокласти та експлуатувати ЛЕП, трубопроводи та інші лінійні комунікації;
- право прокласти на свою земельну ділянку водопровід;
- право забору води з природного водоймища і право проходу до нього;
- право напувати худобу на сусідній земельній ділянці тощо.

Право земельного сервітуту виникає на підставі договору або рішення суду і вступає в силу з моменту його реєстрації, аналогічній реєстрації самого договору оренди. **Необхідно мати на увазі, що право земельного сервітуту зберігається і при переході права власності на земельну ділянку.**

9. Визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини. Згідно Закону такий ризик несе орендодавець, якщо інше не встановлено договором оренди. Проте у випадку, якщо орендар або орендодавець допускають прострочку при передачі об'єкту оренди, ризик його випадкового знищення або пошкодження несе сторона, вина у такому простроченні.
10. Відповідальність сторін;
11. Умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

У разі, якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору має додаватися угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Частиною 2 статті 15 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що **відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, є підставою для визнання договору недійсним відповідно до закону.**

Частиною 4 статті 15 зазначеного Закону визначені **невід'ємні частини договору оренди землі**, які обов'язково мають додаватися до договору землі та є його додатками. А саме:

- 1) план або схема земельної ділянки, яку передають в оренду;
- 2) кадастровий номер земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- 3) акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- 4) акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- 5) проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом.

Статтею 18 Закону визначено, що договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Таким чином, **до того моменту, поки договір оренди землі не буде зареєстрований у встановленому порядку, він не набуває юридичної сили і не створює прав і обов'язків для сторін.**

За загальним правилом зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. **Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.** Істотним є таке порушення договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга

сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

У зв'язку з цим необхідно звернути увагу на те, що існують випадки виключення з наведеного правила, наприклад:

1. Якщо договором оренди земельної ділянки передбачені підстави його розірвання в односторонньому порядку. Наприклад, умовами розірвання договору в односторонньому порядку можуть бути:
 - несплата розміру орендної протягом більш ніж три місяці;
 - використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
 - передача в суборенду земельної ділянки без письмової згоди орендодавця.
2. Якщо орендар затримує виплату орендної плати за договором оренди на строк більше ніж 3 місяці, орендодавець вправі розірвати договір в односторонньому порядку.

Крім того, згідно зі статтею 32 Закону України «Про оренду землі» **на вимогу однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду** в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону (зокрема, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням згідно з договором оренди; недотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, недодержання державних стандартів, норм і правил,

у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів; недотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються; несвоєчасного внесення орендної плати) та умов договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Буклет видано в рамках проекту «Центр правової інформації та консультацій в місті Чугуєві та Чугуївському районі», що реалізовується Чугуївською правозахисною групою, за фінансової підтримки Міжнародного фонду «Відродження» за програмою «Верховенство права», в рамках ініціативи «Посилення правових можливостей бідних верств населення».

Поширюється відповідно до Меморандуму про співпрацю в галузі надання правової інформації та консультацій мешканцям Чугуївського району, укладеного між «Центром правової інформації та консультацій» ЧПГ, Чугуївською райдержадміністрацією та Чугуївською районною радою.

Інформація в цьому буклеті відповідає законодавству станом на квітень 2013 р. та має рекомендаційний характер. Розбір конкретних ситуацій потребує консультацій з фахівцем в галузі права.

**Центр правової підтримки та консультацій ЧПГ:
вул. Р. Люксембург, 16-а, м. Чугуїв. Тел.: 097-17-938-22**



Наклад 500 прим.

Надруковано на обладнанні Харківської правозахисної групи
61002, Харків, вул. Іванова, 27, кв. 4

<http://khpg.org> <http://library.khpg.org>