**ЩО НЕОБХІДНО ЗНАТИ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ?**

Орендодавцями можуть бути власники земельних ділянок або органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України.

Громадяни та юридичні особи **набувають права оренди** земельної ділянки:

* із земель державної або комунальної власності за результатами аукціону, а у випадках, передбачених частиною другою статті 134 Земельного кодексу України, – за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, в порядку, передбаченому статтями 123, 124 Кодексу;
* земельних ділянок, що перебувають у приватної власності, – за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем.

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

**Типова форма договору** оренди землі затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220.

**До договору оренди землі обов’язково включаються такі істотні умови**:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

- строк дії договору оренди;

- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення земельної ділянки, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

**Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок**, що перебувають у власності одного орендодавця (одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

**Строк оренди** земельної ділянки **не може перевищувати 50 років**. Разом з тим **при передачі в оренду**, зокрема, **земельних ділянок сільськогосподарського призначення** для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі **не може бути меншим як 7 років**, а якщо для таких цілей передаються земельні ділянки меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація – **меншим як 10 років.**

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди.

При цьому слід враховувати положення статті 1 Указу Президента України від 02 лютого 2002 року № 92 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)», згідно з якою одним із пріоритетних завдань пореформеного розвитку аграрного сектора економіки визнано, зокрема, запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3 відсотків визначеної відповідно до законодавства їх вартості.

Особливості обчислення розміру річної орендної плати щодо земель державної і комунальної власності визначаються Податковим кодексом України.

**Зміна умов договору** **оренди землі** здійснюється:

* за взаємною згодою сторін;
* у разі недосягнення згоди - в судовому порядку.

**Розірвання договору оренди землі** здійснюється**:**

* за згодою сторін;
* на вимогу однієї із сторін - за рішенням суду;
* в односторонньому порядку - якщо передбачено законом або договором.

Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

**ЯК ЗАРЕЄСТРУВАТИ ПРАВО ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ?**

Процедура та перелік документів, необхідних для державної реєстрації права оренди земельної ділянки залежить, в першу чергу, від форми власності земельної ділянки (приватна, державна, комунальна).

 **Для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки** **приватної власності** державному реєстратору необхідно надати:

* паспорт (пункт 8 постанови КМУ від 25.12.2015 № 1127);
* договір оренди земельної ділянки, **укладений з фізичною/юридичною особою – власником** (стаття 27 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», стаття 13 ЗУ «Про оренду землі»);
* витяг з Державного земельного кадастру (у разі відсутності у договорі оренди зазначеного кадастрового номера земельної ділянки) (стаття 15 ЗУ «Про оренду землі»);
* квитанцію про сплату адміністративного збору за державну реєстрацію права оренди:

у строк не більше 5 робочих днів з дня реєстрації заяви – **80 грн.**

у строк два робочі дні – **800 грн.;**

у строк один робочий день – **1600 грн.;**

у строк 2 години – **4000 грн.**

 **Для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки** **комунальної або державної власності** державному реєстратору необхідно надати:

* паспорт (пункт 8 постанови КМУ від 25.12.2015 № 1127);
* договір оренди земельної ділянки, **укладений з органом, який згідно із** [**статтею 122**](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/paran1042#n1042) **Земельного кодексу України передає земельні ділянки у власність або у користування** (стаття 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», стаття 13 ЗУ «Про оренду землі»);
* витяг з Державного земельного кадастру (у разі відсутності у договорі оренди зазначеного кадастрового номера земельної ділянки) (стаття 15 ЗУ «Про оренду землі»);
* квитанцію про сплату адміністративного збору за державну реєстрацію права оренди:

у строк не більше 5 робочих днів з дня реєстрації заяви – **80 грн.**

у строк два робочі дні – **800 грн.;**

у строк один робочий день – **1600 грн.;**

у строк 2 години – **4000 грн.**

**ЗВЕРНІТЬ УВАГУ!** Відповідно до частин першої, четвертої статті 122 Земельного кодексу Українисільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель **комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.**

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки **сільськогосподарського призначення державної власності**, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

**ЧИ ПЕРЕДБАЧЕНО СПРОЩЕНУ ПРОЦЕДУРУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ, ЯКІ ОРЕНДУЮТЬ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У ГРОМАДЯН?**

Так, статтею 29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» запроваджено спрощену процедуру державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки, право власності на які виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року.

Державна реєстрація похідного речового права на земельну ділянку, право власності на яку виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року, здійснюється одночасно з державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав) на підставі заяви про державну реєстрацію прав.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку у разі подання заяви про державну реєстрацію прав набувачем похідного речового права на таку земельну ділянку може здійснюватися **без подання заявником документа, на підставі якого виникло право власності, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі** та до моменту автоматизованого перенесення до Державного реєстру прав записів (відомостей) про речові права та обтяження на земельні ділянки з Державного реєстру земель.

**ЩО ТАКЕ ПОДВІЙНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК?**

Подвійна державна реєстрація права оренди земельних ділянок – це ситуація, коли щодо однієї земельної ділянки наявні два зареєстрованих права оренди за різними орендарями.

Найчастіше такі ситуації виникають через зміну процедури державної реєстрації права оренди (договорів оренди) земельних ділянок, яка відбулася 01 січня 2013 року.

Так, до 2013 року державна реєстрація договорів оренди земельних ділянок, здійснювалась територіальними органами земельних ресурсів шляхом внесення відомостей до Поземельної книги та записів до Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, які складали Державний реєстр земель.

З 01 січня 2013 року державна реєстрація договорів оренди землі не здійснюється у Державному реєстрі земель. Замість цього проводиться державна реєстрація права оренди земельних ділянок у запровадженому у 2013 році Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

При цьому законодавством не було передбачено автоматичного перенесення відомостей про реєстрацію договорів оренди земельних ділянок з Державного реєстру земель до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що призвело до того, що у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно була відсутня інформація про чинні правовідносини оренди земельних ділянок, права на які виникли до 2013 року.

**ЯК ЗАПОБІГТИ ПОДВІЙНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ?**

З метою запобігання виникненню подвійної реєстрації права оренди однієї земельної ділянки за різними орендарями, дотримання гарантій достовірності зареєстрованих прав на нерухоме майно, визначених державою, абзацом першим пункту 3 частини третьої статті 10 Закону передбачено обов’язок державного реєстратора прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, запитувати від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником.

**ЗВЕРНІТЬ УВАГУ!** Перед укладанням договору оренди земельної ділянки та державною реєстрацію цього права буде за доцільне попередньо отримати витяг з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку задля того, щоб володіти повною інформацію про чинні (припинені) правовідносини оренди.

**ЧИ МОЖЛИВО ПЕРЕДАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В СУБОРЕНДУ, ЯКЩО В ДОГОВОРІ ОРЕНДИ ТАКУ УМОВУ НЕ ПЕРЕДБАЧЕНО?**

Відповідно до статті 8 Закону України «Про оренду землі» орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди.

У випадку, якщо у договорі оренди земельної ділянки не зазначено право орендаря передавати земельну ділянку в суборенду, необхідно протягом одного місяця отримати письмове повідомлення щодо згоди чи заперечення орендодавця. Якщо у зазначений строк повідомлення не буде отримано, то орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

**ЗВЕРНІТЬ УВАГУ!** Умови договору суборенди мають обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому, а строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі.

**ЧИ Є СМЕРТЬ ОРЕНДОДАВЦЯ ПІДСТАВОЮ ДЛЯ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ?**

Відповідно до частини четвертої статті 32 Закону України «Поро 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.

Зазначене випливає із частини першої статті 770 Цивільного кодексу України, згідно з якою у разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов՚язки наймодавця.

Таким чином, смерть фізичної особи-наймодавця не є підставою для припинення договору, оскільки разом із правом власності на земельну ділянку до його спадкоємців переходять права та обов՚язки за договором оренди, якщо інше прямо не передбачено у самому договорі.

**ЧИ МОЖНА НА СЬОГОДНІ ЗГІДНО З ЧИННИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ РОЗПОРЯДЖАТИСЯ НЕРОЗПОДІЛЕНИМИ (НЕВИТРЕБУВАНИМИ) ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЗОКРЕМА, ПЕРЕДАВАТИ ЇХ В ОРЕНДУ?**

Відповідно до статті 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки *за рішенням* відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації *можуть передаватися* в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження.

Пунктом 2 Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 року № 119, встановлено, що реєстрація договорів оренди земельних часток (паїв) *проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю).*

**ЗВЕРНІТЬ УВАГУ!** Відповідно до статті 30 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, надані в оренду органами державної влади, органами місцевого самоврядування в порядку, визначеному статтею 13 Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", *здійснюється без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки* в Державному реєстрі прав.

**ЩО РОБИТИ КОЛИ НА ВАШУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЗАРЕЄСТРОВАНО ПРАВО ВЛАСНОСТІ/ОРЕНДИ ЗА ІНШОЮ ОСОБОЮ?**

* звертатися до суду за захистом свого порушеного права з позовом про скасування рішення про державну реєстрацію прав, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування записів про проведену державну реєстрацію прав.
* звертатися до Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації з проханням скасувати відповідну реєстраційну дію.

**ЗВЕРНІТЬ УВАГУ!** Відповідно до частини першої, третьої статті 151 Цивільного процесуального кодексу України, суд за заявою осіб, які беруть участь у справі, може вжити, передбачені цим Кодексом, заходи забезпечення позову. Забезпечення позову допускається на будь-якій стадії розгляду справи, якщо невжиття заходів забезпечення може утруднити чи зробити неможливим виконання рішення суду. У свою чергу державний реєстратор, що перебуває у трудових відносинах з суб’єктом державної реєстрації прав, у день надходження відповідного рішення суду формує та реєструє рішення суду про заборону вчинення дій, пов’язаних з державною реєстрацією прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Крім того, власник об’єкту нерухомого майна (земельної ділянки) може подати до суб’єкта державної реєстрації прав або нотаріуса заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, яку державний реєстратор, уповноважена особа невідкладно реєструє в базі даних заяв Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.