



Договір оренди земельної ділянки пов'язує між собою орендаря і власника, надаючи можливість їм на взаємовигідних умовах використовувати землю

Питання оренди земельних ділянок в Україні досить актуальне, оскільки це найпростіший, у тому числі й економічний, шлях отримання у користування землею для реалізації своїх планів як для орендодавців, так і орендарів. Щодо земель сільськогосподарського призначення, то досвід розвитку оренди таких земель в Україні та економічно розвинутих країнах Заходу свідчить про те, що саме їх оренда покликана стати переважною формою землекористування, яка може забезпечити реальний доступ до праці на цих землях фермерам та громадянам, які бажають вести приватне сільське господарство.

У Земельному кодексі України (далі – ЗК України) визначені основні принципи оформлення прав на земельні ділянки в Україні. Згідно зі статтею 93 ЗК України 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. Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначен-

ня та природно-заповідного фонду, розташовані у прибережній захисній смузі водних об'єктів.

Розрізняють **короткострокову і довгострокову оренду земельної ділянки**. Короткострокова оренда не може перевищувати 5 років, довгострокова – 50. Важливим є те, що право оренди земельної ділянки може бути об'єктом відчуження, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також бути предметом застави, передаватися у спадок, крім встановлених законодавством випадків.

У статті 122 ЗК України визначено **повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування**. Так, наприклад, сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб; Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб; районні державні адміністрації на їхній терито-

рії передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для: а) ведення водного господарства; б) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті; в) індивідуального дачного будівництва.

Окрему увагу слід приділити договору оренди земельної ділянки. Закон України «Про оренду землі» передбачає, що договір оренди землі, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Відповідно до статті 14 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України.

Так, Типовий договір оренди землі затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220. Доцільно внести до зазначеної форми зміни, а саме виключити напис «Договір зареєстрований у _____ (назва органу державної реєстрації за місцем розташування земельної ділянки), про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від «__» ____ 20_ р. за № ____ МП (за наявності печатки) ____ _____ (підпис) (ініціали та прізвище посадової особи, що провела державну реєстрацію)» тому, що досить часто сторони надають договір на реєстрацію, який містить цей напис, посилаючись саме на типову форму договору орен-

ди землі, затверджену Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду землі» **суттєвими умовами договору оренди землі**, тобто умовами, без яких договір не може бути зареєстрований або може бути визнаний недійсним, є: об'єкт оренди з зазначенням кадастрового номера, місця розташування та розміру земельної ділянки; строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; умови використання та цільове призначення орендованої земельної ділянки; умови збереження стану об'єкта оренди; умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; умови повернення земельної ділянки орендареві; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін; умови передачі у заставу та внесення до статутного капіталу права оренди земельної ділянки.

Хоча сторони можуть внести в договір оренди землі інші умови, наприклад, про якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт тощо, однак і без цих умов договір буде визнаватися дійсним.

Відповідно до вищезазначеної статті Закону України «Про оренду землі» **невід'ємною частиною договору оренди землі є**: план або схема орендованої земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів; акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); акт

приймання-передачі об'єкта оренди; якщо перед укладанням договору оренди розроблявся проект відведення земельної ділянки, то його також необхідно додавати до договору.

Укладення договору оренди землі залежить від того, хто є її орендодавцем. Так, укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за взаємною згодою орендодавця і орендаря. Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, або за результатами аукціону.

Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено також у порядку спадкування. Закон передбачає необхідність державної реєстрації права оренди земельної ділянки в порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Передача об'єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, визначених договором оренди землі, за актом прийому-передачі.

Орендна плата за землю згідно з визначенням законодавства – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Якщо йдеться про орендну плату за користування землею, яка знаходиться в приватній власності, то розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди між ними. Строки внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності встановлюються Податковим кодексом України.

Якщо договір оренди землі буде визнаний недійсним у судовому порядку, отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

Орендна плата за землю може здійснюватися як у грошовій формі (крім випадків оренди земель державної і комунальної власності, де можлива тільки грошова форма оплати), так і в натуральній формі, а також у вигляді надання послуг орендодавцю.

Термін дії договору оренди та наслідки його припинення.

Як зазначалося вище, договори оренди землі можуть бути коротко- і довгостроковими. Максимальний строк дії договору оренди не може перевищувати 50 років.

Право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам ЗК України та Закону України «Про оренду землі».

Припинення договору оренди землі можливе у разі: закінчення строку, на який він був укладений; викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю; об'єднання в одній особі власника і орендаря земельної ділянки; смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови спадкоємців померлого або членів родини засудженого від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем; набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці та в інших випадках, передбачених законом.

У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несіль-

ськогосподарського призначення – за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах (крім випадку, коли причиною розірвання договору оренди стало невиконання орендодавцем своїх зобов'язань за договором).

Із завершенням терміну дії договору оренди землі орендар, який сумлінно виконував свої зобов'язання за договором, має переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі). Але для того, щоб скористатися своїм переважним правом, орендар повинен письмово повідомити про своє бажання орендодавця в терміни, обумовлені договором оренди, і в будь-якому випадку не пізніше ніж за місяць до його завершення, приклавши до листа проект додаткової угоди про поновлення договору оренди.

Можливим є поновлення договору оренди, при якому орендар продовжує користуватись земельною ділянкою після закінчення строку дії договору, а орендодавець не надсилає йому листа із запереченням про поновлення договору протягом місяця з моменту закінчення строку дії договору.

Наслідки припинення договору оренди земельної ділянки.

У разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Слід враховувати, що коли в орендаря є будь-які майнові претензії до орендодавця, він не має права утримувати з цією метою земельну ділянку після припинення дії договору.

До особи, до якої перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю

або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розміщено такий житловий будинок, будівля або споруда. У разі якщо термін договору оренди земельної ділянки, на якій розміщені об'єкти права власності орендаря, закінчився, такий орендар має переважне право на продовження (поновлення) договору оренди. Якщо ж сторони не прийшли до угоди про умови продовження договору оренди, їм у будь-якому випадку необхідно знаходити спільну мову щодо умов розміщення нерухомого майна одного власника на території нерухомого майна іншого власника, у тому числі і в судовому порядку.

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

У період із 2008 до 2010 року реєстрація правостановляючих документів на земельні ділянки здійснювалася Центром державного земельного кадастру згідно з Тимчасовим порядком ведення державного реєстру земель, затвердженим наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 2 липня 2003 р. № 174, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 25 липня 2003 р. за № 641/7962.

Із 2011 року відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 р. № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» (зі змінами), що діяла до 1 січня 2013 р., відповідними повноваженнями були наділені територіальні органи Держземагентства за місцем розташування земельної ділянки.

Із 1 січня 2013 року набрала чинності низка нормативно-правових документів, таких як: Закон України «Про Державний земельний кадастр», постанова Кабі-

нету Міністрів України від 17 жовтня 2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», внесено зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Із прийняттям зазначених нормативних актів повноваження щодо державної реєстрації прав на земельні ділянки та скасування державної реєстрації цих прав не розповсюджуються на компетенцію органів Держземагентства України.

Відповідно до статті 126 ЗК України право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Положеннями статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Із 1 січня 2013 року повноваженнями щодо проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень наділена Державна реєстраційна служба (Укрдержреєстр) та реєстраційні служби територіальних управлінь юстиції, які забезпечують ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Згідно з частиною 2 статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності є первинним відносно інших речових прав (похідних). Реєстрація похідного права проводиться лише після державної реєстрації права власності на нерухоме майно в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням» від 14 травня 2014 р. № 233 рішення місцевих органів влади щодо надання землі в оренду прийматиметься без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки.

Зазначеним Законом передбачено, що «рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельних ділянок у власність або користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій, сервітут) приймається без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки, крім випадків, коли право власності на земельні ділянки державної або комунальної власності вже зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно».

Із 12 лютого 2014 року постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 внесено зміни до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. На підставі внесених змін державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, зокрема права оренди, право власності на яку зареєстроване до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, та не зареєстроване у Державному реєстрі прав, проводиться у спеціальному розділі зазначеного Реєстру.

Новий порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що діє з 12 лютого 2014 р., значно спростив процедуру реєстрації прав, зокрема на земельні ділянки. Так, відповідно до оновле-

ного порядку похідне право на земельні ділянки реєструється у спеціальному розділі реєстру без реєстрації права власності. До сьогодні, наприклад, для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки у зв'язку з продовженням строку дії договору оренди спочатку мала бути проведена державна реєстрація права власності на таку ділянку за відповідним суб'єктом, а тільки потім право оренди на неї. Справді забезпечити в органі державної реєстрації прав одночасну присутність власника та орендаря ділянки фізично досить складно. Тому орендарю достатньо подати лише вказаний договір.

Таким чином, для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки заявник має подати до органу реєстрації прав, крім заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права) та квитанцій про оплату державного мита і внесення плати за надання витягу, – договір оренди землі, укладений відповідно до законодавства, що діяло на момент його укладення.

Згідно з частиною 2 статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно та їх обтяжень, тому бажано:

1) **внести зміни до статті 15 Закону «Про оренду землі», додавши до невід'ємних частин договору оренди землі – розрахунок нормативно-грошової оцінки землі.** Слід зазначити, що у пункті 5 Типового договору оренди землі також передбачено зазначення нормативно-грошової оцінки земельної ділянки.

До 1 січня 2013 року коли державну реєстрацію здійснювали органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів, необхідності в цьому не було тому що відповідно до п. 1.8. ст. 1 розділу VIII Податкового кодексу України «нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізо-

ваний рентний дохід із земельної ділянки, визначений відповідно до законодавства центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів» з покладанням обов'язків з державної реєстрації на Державну реєстраційну службу, достовірність даних щодо нормативно-грошової оцінки залежить повністю від порядності, компетентності, частіше всього орендаря, оскільки він готує проект договору оренди земельної ділянки, де вона належить орендодавцеві на праві приватної власності. Але ж від достовірності розрахунку нормативно-грошової оцінки залежатиме і розмір орендної плати, а в подальшому – розмір податку з доходів фізичних осіб;

2) надати доступ державним реєстраторам до Державного реєстру актів цивільного стану громадян для того, щоб державний реєстратор у процесі реєстрації речового права міг перевірити, чи не є померлим орендодавець, у разі якщо документи подає орендар або уповноважена особа;

3) розробити порядок внесення змін до договорів оренди землі державної власності сільськогосподарського призначення, які були укладені та зареєстровані до 1 січня 2013 р., у зв'язку зі зміною сторони договору, а саме: орендодавця з «державної адміністрації» на «Держземагентство».

О. В. Олянич
начальник реєстраційної служби
Жовтневого районного
управління юстиції