



Посилення
Правових Можливостей

Оренда ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Що таке оренда землі?

Оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.

Орендодавцями земельних ділянок є:

- громадяни та юридичні особи;
- сільські, селищні, міські ради;
- районні, обласні державні адміністрації.

Як отримати в оренду земельну ділянку із земель державної чи комунальної власності?

Крок 1. Звернення із заявою

Необхідно звернутись із заявою про надання земельної ділянки в оренду та отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки. Заяву подають до відповідного органу влади – міської, сільської, селищної ради чи державної адміністрації за місцем розташування земельної ділянки.

Важливо!

У заяві зазначаються: орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До заяви заявник повинен додати заздалегідь підготовані документи, що обґрунтовують

розмір земельної ділянки, призначення та місце її розташування.

Передача земельної ділянки, межі якої визначено в натурі (на місцевості), в оренду без зміни її цільового призначення здійснюється без розроблення проекту її відведення.

Земельні ділянки (якщо межі цих земельних ділянок не були раніше визначені) надаються на підставі проектів відведення цих земельних ділянок.

Крок 2. Отримання дозволу

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у **місячний термін** розглядає клопотання і приймає рішення про надання земельної ділянки у користування та за необхідності **дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою** щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

Зверніть увагу! Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо

складання документа, який посвідчує право користування земельною ділянкою.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником із виконавцем цих робіт.

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів.

Рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);
- надання земельної ділянки особі у корис-

тування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути **оскаржені до суду**.

Крок 3. Укладення договору оренди земельної ділянки

Право оренди земельної ділянки виникає після укладення договору оренди та його державної реєстрації.

Договір оренди землі укладається у письмовій формі.

Зверніть увагу, **нотаріальне посвідчення договору оренди землі не є обов'язковим**. Лише за бажанням однієї зі сторін такий договір може бути посвідчений нотаріально.

Державна реєстрація договору оренди землі здійснюється територіальним органом Держкомзему за місцем розташування земельної ділянки за заявою набувача права на земельну

ділянку, який повинен подати:

- заяву про державну реєстрацію договору оренди землі;
- копію паспорта чи іншого документа, що посвідчує особу;
- копію ідентифікаційного номера;
- договір оренди землі в кількості примірників на один більше, ніж кількість сторін договору;
- документи про внесення плати за надання послуг.

Обов'язкові умови договору оренди землі:

- об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);
- термін 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 земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо ви-

користання 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 фонду права оренди земельної ділянки.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема, 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, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо.

Невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- 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;
- проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, які перебувають у власності одного орендодавця.

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом може набувати право оренди на таку земельну ділянку.

Звертаємо увагу, що цей буклет має рекомендаційний характер, тож розбір окремих ситуацій потребує консультації з фахівцем.

Законодавство час від часу змінюється, тому подана інформація не є офіційним тлумаченням чинного законодавства.

Додаткова інформація на цю тему, а також електронний варіант буклета та консультації з різних правових питань — на сайті “Правовий простір” www.pravo.prostir.ua.



Цей буклет видано в рамках ініціативи “Посилення правових можливостей бідних верств населення”, яку реалізує Міжнародний Фонд Відродження за програмою “Верховенство права”.