



УКРАЇНСЬКА  
ГАЛИЦЬКА  
ПАРТІЯ

# Наша земля – 2021

Інформаційний довідник



|   |           |
|---|-----------|
| <b>ВСТУП .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>I БЛОК ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА ПО ЗЕМЛІ .....</b>   | <b>7</b>  |
| Зміна цільового призначення землі та зміни у законодавстві .....  | 7         |
| Комплексний план просторового розвитку території .....  | 8         |
| Зміна цільового призначення земельної ділянки .....   | 9         |
| <b>II БЛОК РИНОК ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ .....</b>   | <b>10</b> |
| Ринок землі сільськогосподарського призначення .....  | 10        |
| Українська земля та іноземці .....  | 10        |
| Якою буде ціна на землю? .....  | 11        |
| Які документи слід мати власникам та покупцям під час укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки? ..... | 11        |
| Які податки має сплатити продавець землі? .....   | 11        |
| Інструкція для приватизації земельної частки (паю) .....  | 12        |
| Як отримати інформацію про нормативно-грошову оцінку землі за Вашим кадастровим номером .....                     | 12        |
| Як отримати земельну ділянку в Україні безкоштовно .....  | 13        |
| Інструкція успадкування земельної частки (паю) .....  | 14        |
| Порядок оформлення земельного паю .....   | 15        |
| Отримання кадастрового номеру та виготовлення технічної документації .....  | 16        |
| Спадкування паю, що знаходиться в оренді .....  | 17        |
| Чи може спадкоємець внести зміни в договір оренди .....   | 17        |
| Договір оренди .....  | 17        |
| Хто може бути учасниками договору оренди землі .....  | 18        |
| Форма укладення договору оренди землі .....   | 18        |
| Істотні умови договору оренди землі .....   | 18        |
| Об'єкти оренди землі .....  | 18        |
| Строк дії договору оренди землі .....   | 18        |
| Права та обов'язки орендодавця .....  | 19        |
| Права та обов'язки орендаря .....   | 20        |
| Припинення договору оренди землі .....  | 21        |
| Як достроково розірвати договір оренди землі .....  | 22        |
| Словничок .....   | 23        |



## ВСТУП

**Землі України** - одні з найбільш родючих у світі, вони розташовані у сприятливій кліматичній зоні та становлять стратегічне багатство держави.

### Чому саме земля є нашою найбільшою цінністю?

Та тому, що жодна людина не може без їжі. А якісну, здорову їжу неможливо виготовити без родючих, екологічно чистих ґрунтів.

Населення Землі стрімко зростає, а площа аграрних земель залишається сталою, навіть трішки зменшується внаслідок кліматичних змін. Звичайно, що розвиток технологій дозволить в майбутньому виробляти вдосталь дешевої та штучної їжі для масового споживання. Це щоб побороти проблему голоду і забезпечити бідних людей базовими продовольчими потребами.

Але середній клас і заможні люди дбають про своє здоров'я, тому хочуть споживати лише натуральні харчі. Така їжа буде щораз дорожчою, прибутковість її виробництва постійно зростатиме. Можемо спрогнозувати, що також буде зростати вартість земель, придатних для її виробництва.

Країни Західної Європи та Північної Америки досягнули дуже високих показників урожайності та якості аграрних культур. Однак разом з тим багато земель перетворились у родючу, але мертву субстанцію. Лише недавно почали запроваджувати технології екологічно дружнього землеробства для відновлення флори і фауни ґрунту. Натомість більшість українських земель уникнули негативних наслідків бездумної інтенсифікації виробництва. Але і наші ґрунти щораз більше піддаються отруєнню внаслідок застосування дешевих і неякісних хімічних засобів.

### Хто найкраще буде пильнувати за збереженням родючості та якості ґрунтів?

Лише власник, який одночасно є виробником. Або виробник, що має землю в довготерміновій оренді, а власники його контролюють. У цивілізованих країнах за збереженням якості ґрунтів слідкує держава, але у нас такий механізм ще не працює належним чином. Тому бажано

запроваджувати дієвий контроль з боку свідомих громад.

Отже, велику цінність українських земель і потребу збереження їхньої якості мають усвідомити всі: власники паїв, орендарі, нові господарі, котрі придбають земельні угіддя, керівники ОТГ, а також українська влада.

Кожна земельна ділянка повинна мати чіткі межі, належну документацію і законного власника.

Ринок землі має бути прозорим, конкурентним і працювати на користь української нації.

Українці повинні ефективно господарювати на своїй землі, зберегти її якість і підконтрольність українському народові – щоб передати наше спільне стратегічне багатство у добромому стані прийдешнім поколінням.



**Богдан Панкевич, співзасновник УГП**

# І БЛОК

## ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА ПО ЗЕМЛІ

**Земля** є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. За основним цільовим призначенням вона поділяється на такі категорії:

- сільськогосподарського призначення;
- житлової та громадської забудови;
- природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- оздоровчого призначення;
- рекреаційного призначення;
- історико-культурного призначення;
- лісогосподарського призначення;
- водного фонду;
- промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

### Зміна цільового призначення землі та зміни у законодавстві

24 липня 2021 року набрав чинності (за певними незначними винятками) Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель" від 17 червня 2020 року № 711-IX (надалі – "Закон 711", посилання: [zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text)), яким були внесені зміни до Земельного кодексу України, Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та деяких інших законодавчих актів.

Цей Закон скасовує необхідність розроблення документації (щодо земельних ділянок всіх форм власності) та прийняття рішень органами виконавчої влади або місцевого самоврядування (щодо приватних земельних ділянок) для зміни цільового призначення в межах визначеного виду функціонального призначення території з моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони (тобто, з 1 січня 2025 року або раніше).

Втім, змінити цільове призначення без розроблення документації із землеустрою можна буде вже і з 24 липня 2021 року, але за умови, що земельна ділянка, цільове призначення якої змінюється, розташована

у межах функціональних зон, визначених містобудівною документацією на місцевому рівні, затвердженою до цієї дати, та відомості про функціональну зону, в межах якої розташована земельна ділянка, внесені до Державного земельного кадастру, або, якщо такі відомості не внесені до кадастру, на підставі витягу з містобудівної документації.

З моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони (тобто, з 1 січня 2025 року або раніше) землекористувачі ділянок державної або комунальної власності, що належать до земель житлової та громадської забудови, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення або ділянок будь-яких категорій (за винятком земель природно-заповідного фонду), на яких розташовані їхні будівлі або споруди, отримують змогу безпосередньо звертатись до кадастрового реєстратора із заявою про зміну цільового призначення таких ділянок в межах визначеного виду функціонального призначення території без прийняття відповідних рішень органом виконавчої влади або місцевого самоврядування.

## Що таке комплексний план просторового розвитку території

**План просторового розвитку території територіальної громади** – новий різновид містобудівної документації (надалі - "КППР"). Він визначатиме:

- планувальну організацію,
- функціональне призначення території,
- межі функціональних зон,
- дорожню мережу,
- інженерно-транспортну інфраструктуру у межах територіальної громади.

Термін дії КППР – **не має обмежень**.

### ВАЖЛИВО!

- Положення іншої містобудівної документації на місцевому рівні (генеральних планів та детальних планів території) повинні узгоджуватися з КППР!



Державний земельний кадастр міститиме додаткову інформацію не лише про цільове призначення земельних ділянок, а й функціональні зони, в межах яких будуть розташовані ці ділянки.

Місцеві ради до 1 січня 2025 року повинні забезпечити внесення до Державного земельного кадастру відомості про земельні ділянки.

### **Зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує:**

- розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності);
- прийняття рішень органу виконавчої влади та місцевого самоврядування (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють такі органи).

### **Зміну цільового призначення земельних ділянок необхідно погоджувати, якщо:**

- земельна ділянка перебуває у власності на правах постійного користування; оренди, емфітевзису, суперфіцію, у заставі – із землекористувачем, заставодержателем;
- земельна ділянка відноситься до земель оборони – з Міністерством оборони України або органом державної влади, що здійснює керівництво військовим формуванням, до сфери управління якого належить військова частина, установа, військово-навчальний заклад, підприємство та організація, яка використовує землі оборони на праві постійного користування;
- земельні ділянки належать до державної та комунальної власності, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення і виводяться із складу таких категорій – з Кабінетом Міністрів України;
- земельні ділянки належать до державної та комунальної власності, віднесені до категорій земель житлової та громадської забудови,
- земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

## II БЛОК

# РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

**Ринок землі** – це право фізичних та юридичних осіб набувати та відчужувати землі сільськогосподарського призначення.

### До них належать:

- рілля,
- багаторічні насадження,
- сіножаті,
- пасовища,
- перелоги,
- господарські шляхи,
- полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження,
- землі під сільськогосподарськими будівлями і дворами,
- землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо.

## Ринок землі сільськогосподарського призначення стартував 1 липня 2021 року.

- Землю можуть купити тільки фізичні особи, які є громадянами України.
- Максимальний розмір складає 100 га на одну людину. Такі обмеження діятимуть до 1 січня 2024 року.
- З 2024-го поряд з фізичними особами земельні наділи зможуть придбати і юридичні особи, учасниками (акціонерами, членами) яких є виключно громадяни України. Максимальний розмір покупки для фізичних та юридичних осіб складатиме 10 тисяч гектарів.

## Українська земля та іноземці

- Іноземці не зможуть купувати українську землю. В перспективі це питання винесуть на всеукраїнський референдум.
- Заборона поширюється на компанії, що знаходяться у власності іноземних держав або офшорів чи бенефіціара, яких неможливо встановити.

## Якою буде ціна на землю?

● До 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку. Її проводять юридичні особи, що є розробниками документації із землеустрою.

● Витяг про грошову оцінку ви можете замовити за вашим кадастровим номером через інтернет-сервіс “Публічна кадастрова карта” [map.land.gov.ua](http://map.land.gov.ua) чи Держгеокадастр [e.land.gov.ua/services](http://e.land.gov.ua/services)

● Економісти зазначають, що на старті реформи ціна за 1 гектар коливатиметься на рівні 40–50 тисяч гривень. Згодом вартість земельних наділів лише зростатиме. Тож в будь-якому разі не поспішайте продавати свій пай, щоб згодом не шкодувати.

## Які документи слід мати власникам та покупцям під час укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки?

- Паспорт продавця та покупця.
- Ідентифікаційні коди.
- Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки.
- Документи, що підтверджують право власності на земельну ділянку (витяг з реєстру прав на нерухоме майно або державний акт).
- Витяг з Державного земельного кадастру
- Договір купівлі-продажу земельної ділянки повинен містити всі умови, які вказані в статті 132 Земельного кодексу України, зокрема кадастровий номер, цільове призначення, склад угідь, наявні обмеження тощо.
- Перед укладанням угоди слід перевірити реєстрацію земельної ділянки в Держземкадастрі та реєстрацію права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

## Які податки має сплатити продавець землі?

- Якщо продаж землі відбувається вперше впродовж року, земельна ділянка у власності більше 3 років, а її розмір не перевищує норми безоплатної передачі – податки відсутні.
- В іншому випадку – це 5 % ПДФО та 1,5 % військового збору від вартості земельної ділянки, яка встановлена в договорі. Пенсійний збір не сплачується.

- Для продавців, які не є громадянами України – ставка ПДФО в разі продажу нерухомості складає 18 %.

Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення":

[zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text)

## **Інструкція для приватизації земельної частки (паю)**

### **1. Як приватизувати земельну ділянку с/г призначення, якщо державний акт на пай ЧЕРВОНОГО кольору?**

- 1. Зверніться в ЦНАП** своєї громади та напишіть заяву щодо дозволу виготовлення проєктної документації. Її повинна розглянути сесія та винести рішення.
- 2. Зверніться до землевпорядної організації** (державної або приватної). Візьміть із собою паспорт, ідентифікаційний код і державний акт. Укладіть договір на виготовлення проєктної документації із землеустрою та встановлення меж. Оплатіть послугу та отримайте проєкт землеустрою.
- 3. Зверніться із заявою в ЦНАП**, щоб отримати Витяг з Держземкадастру про присвоєння вашій ділянці кадастрового номера.
- 4. У ЦНАПі напишіть заяву** на державну реєстрацію права власності на пай. Оплатіть адміністративний збір. Підготуйте пакет документів: паспорт, ідентифікаційний код, квитанцію про оплату адміністративного збору і документ – підставу виникнення права на ділянку.
- 5.** Через 5 робочих днів ви зможете отримати в ЦНАПі Витяг з Державного реєстру речових прав.

**ТЕПЕР ВАШ ПАЙ – ВАША ВЛАСНІСТЬ!**

**2. Якщо у вас державний акт ЗЕЛЕНОГО або СИНЬОГО кольору – ваш пай уже має кадастровий номер! Зверніться до ЦНАПу, щоб оформити право власності.**

## **Як отримати інформацію про нормативно-грошову оцінку землі за Вашим кадастровим номером?**

- Дані оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Покрокова інструкція: [city-adm.lviv.ua/services/about/announcement/6791-vytiah-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-v-odyn-klik](http://city-adm.lviv.ua/services/about/announcement/6791-vytiah-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-v-odyn-klik)

## Варіант 1:

[dfla.gov.ua/services/vityag-pro-normativnu-groshovu-ocinku](http://dfla.gov.ua/services/vityag-pro-normativnu-groshovu-ocinku)

## Варіант 2:

[kmu.gov.ua/service/vityag-pro-normativnu-groshovu-otsinku](http://kmu.gov.ua/service/vityag-pro-normativnu-groshovu-otsinku)

# Як отримати земельну ділянку в Україні безкоштовно?

Кожен українець з 18 років може безкоштовно отримати землю. Це право прописане у статті 121 Земельного кодексу України.

## 1. Визначити розмір земельної ділянки:

- для ведення особистого селянського господарства – до 2 га;
- на будівництво житлового будинку: в селі – до 0,25 га, в селищах – до 0,15 га; в місті – до 0,1 га;
- будівництво дачі – 0,1 га
- під гараж. – 0,01га

При цьому під одну мету можна приватизувати безкоштовно тільки одну ділянку. Чи є земля у когось з членів сім'ї – не має значення.

## 2. Знайти вільну земельну ділянку – це потрібно робити самостійно, зайшовши на публічну кадастрову карту (бажано зареєструватись у системі) та обравши в конкретному населеному пункті чи за ним вільну земельну ділянку.

## 3. Написати заяву, у якій вказати:

- цільове призначення земельної ділянки;
- її орієнтовні розміри;
- до клопотання додати графічні матеріали, на яких зазначити бажане місце розташування земельної ділянки (зробити їх можна самостійно, зайшовши на ту ж публічну кадастрову карту і виділити ділянку маркером).

## 4. Подати заяву

Подавати заяву потрібно до сільської, міської ради чи райдержадміністрації. Її можна надіслати поштою цінним листом з описанням та повідомленням про отримання або ж занести і подати самостійно.

**Термін розгляду заяви – 30 днів**

## 5. Звернутися до землевпорядника

Землевпорядник повинен розробити проект землеустрою. Ця послуга є платною, її ціна залежить від того, до якої організації ви звернулися.

**6. Віддати проект землеустрою на погодження в управління Держгеокадастру**

Ви можете це зробити самостійно або домовитися про послугу із землевпорядником на етапі укладання договору.

**7. Затвердити проект землеустрою з органом місцевого самоврядування**

Після узгодження проекту землеустрою з Держгеокадастром узгоджений проект потрібно передати до органів місцевого самоврядування із супроводжуючим листом, в якому вказати, що подається оригінал проекту з проханням його затвердити.

**8. Зареєструвати земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно**

З цією метою необхідно звернутися до ЦНАПу або до нотаріуса з такими документами:

- витяг з Державного земельного кадастру (він формується та отримується на етапі погодження проекту землеустрою у державного кадастрового реєстратора);
- рішення органу про передачу земельної ділянки у власність;
- копію та оригінал паспорта заявника та ідентифікаційного номеру;
- підтвердження оплати адміністративного збору;
- заява про реєстрацію права (формується на місці).

**Загальний термін розгляду державним реєстратором документів складає п'ять робочих днів.**

Закон України "Про Державний земельний кадастр":  
[zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text)

## Інструкція успадкування земельної частки (паю)

Цивільний кодекс передбачає дві підстави спадкування – спадкування за заповітом та спадкування за законом. Передусім право на спадкування мають особи, визначені у заповіті, що є особистим розпорядженням фізичної особи на випадок своєї смерті.

**1. Спадкоємці за законом одержують право на спадкування лише у випадку:**

- відсутності заповіту,
- визнання його недійсним,
- неприйняття спадщини або відмови від її прийняття спадкоємцями

за заповітом,

● у разі неохоплення заповітом усієї спадщини.

**2.** У випадку, коли спадкування здійснюється за заповітом, законом визначено вичерпний перелік осіб, які незалежно від змісту заповіту, мають право на обов'язкову частку у спадщині.

**До таких осіб належать:**

● малолітні,

● неповнолітні,

● повнолітні непрацездатні діти спадкодавця,

● непрацездатна вдова (вдівець) та непрацездатні батьки, які, в дано-

му випадку, спадкують половину частки, яка належала б кожному з них у разі спадкування за законом.

**3.** Для прийняття спадщини встановлено строк у шість місяців, який починається з часу відкриття спадщини, тобто в день смерті особи або день, з якого вона оголошується померлою.

**4.** Якщо спадкоємець постійно проживав із спадкодавцем на час відкриття спадщини та впродовж встановленого строку у передбаченому законом порядку не відмовився від прийняття спадщини, він вважається таким, що її прийняв. При цьому, незалежно від часу прийняття спадщини, вона належить спадкоємцеві з часу її відкриття.

**5.** У випадку, коли спадкоємець бажає прийняти спадщину, але на час її відкриття не проживав разом із спадкодавцем, він має подати до нотаріальної контори заяву відповідного змісту.

**6.** Єдиним документом, що підтверджує право спадкоємців на спадкове майно, є свідоцтво про право на спадщину, яке видається на ім'я кожного спадкоємця, що прийняв спадщину, після закінчення строку, встановленого для її прийняття.

**7.** Право власності на земельну ділянку у порядку спадкування переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення.

## Порядок оформлення земельного паю

**1.** Подати нотаріусу заяву про прийняття спадщини. Вона подається особисто за місцем відкриття спадщини. Заява необхідна лише в тому випадку, якщо спадкоємець постійно не проживав із спадкодавцем на час відкриття спадщини.

2. Після закінчення 6-місячного терміну з дня смерті спадкодавця, необхідно звернутись до нотаріуса, якому було подано заяву про прийняття спадщини, із заявою про видачу Свідоцтва про право на спадщину.

**До даної заяви необхідно додати наступні документи:**

- свідоцтво про смерть спадкодавця (видається відділом РАЦСу на підставі лікарської довідки про смерть);
- документи, що підтверджують родинний зв'язок спадкоємця зі спадкодавцем (паспорт, ідентифікаційний код, свідоцтво про народження, свідоцтво про одруження); оригінал документів, які підтверджують факт володіння спадкодавцем паєм (державний акт права власності на земельну ділянку, що спадкується, або сертифікат);
- довідку про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (паю), яка видається підрозділами Держгеокадастру, або експертно-ринкову оцінку, яка виготовляється сертифікованими суб'єктами оціночної діяльності;
- витяг з Поземельної книги та довідки про відсутність обтяжень, обмежень.

Нотаріус зобов'язаний зареєструвати право власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. З цього моменту особа є повноправним власником успадкованої земельної ділянки.

### **Отримання кадастрового номеру та виготовлення технічної документації**

Частим випадком є, коли державний акт на ім'я померлого виданий, але кадастровий номер земельній ділянці не присвоєний. На жаль, буває й таке, що кадастровий номер в наявності, але відомості про земельну ділянку в електронній системі Державного земельного кадастру відсутні. Якщо ж все у порядку, дії, передбачені нижче, слід пропустити. Якщо ж ні, необхідно:

1. Замовити у землевпорядної організації виготовлення технічної документації з відновлення меж земельної ділянки на місцевості.
2. Домовитись з землевпорядною організацією про вартість та термін виконання робіт, а також укласти відповідний договір.



## Спадкування паю, що знаходиться в оренді

Згідно із законодавством, зміна власника земельної ділянки (орендодавця) не є підставою для припинення договору оренди землі. Отже, успадкувавши пай, спадкоємець приймає на себе не тільки право власності на нього, а й права і обов'язки, що виникли у спадкодавця за договором. Причому, до закінчення терміну оренди новий власник не має права в односторонньому порядку розірвати договір. Якщо, звичайно, в договорі оренди не прописано, що смерть орендодавця є підставою для припинення дії договору.

### Чи може спадкоємець внести зміни в договір оренди?

Після переоформлення права власності на земельну ділянку, спадкоємець може внести зміни в чинний договір оренди. Для зміни договору орендарю необхідно надати:

- копію свідоцтва про право на спадщину,
- копію державного акта та копію документів, що засвідчують особу нового власника земельної ділянки,
- підписати додаткову угоду до договору і обов'язково її зареєструвати.
- Замість копії державного акту можна надати виписку з Державного земельного кадастру.

Орендна плата за користування земельною ділянкою має бути виплачена спадкоємцю у повному обсязі згідно з умовами договору оренди, але тільки після переоформлення права власності на земельну ділянку.

Якщо новий власник хоче внести зміни до пунктів про умови оренди (наприклад, орендної плати) до закінчення терміну дії старого договору, то це робиться в судовому порядку.

Цивільний кодекс України:

[zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text)

## Договір оренди

**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

вати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

### **Хто може бути учасниками договору оренди землі?**

- Громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.
- Юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

### **Форма укладення договору оренди землі**

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

### **Істотні умови договору оренди землі**

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- дата укладення та строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і відповідальність за несплату.

### **Об'єкти оренди землі**

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

### **Строк дії договору оренди землі**

- Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Дата закінчення дії договору оренди вираховується від дати його укладення.
- Після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі.
- При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років.
- При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського

призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 10 років. До договору оренди землі включається зобов'язання орендаря здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об'єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації.

- При передачі в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або на її частині.

- Якщо строк дії договору оренди землі, що не містить умови про його поновлення, закінчився у день або після смерті орендодавця, договір за заявою орендаря поновлюється на той самий строк і на тих самих умовах до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на земельну ділянку або державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за рішенням суду про визнання спадщини відумерлою.

## Права та обов'язки орендодавця

### **Орендодавець має право вимагати від орендаря:**

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил;
- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;
- своєчасного внесення орендної плати.

### **Орендодавець зобов'язаний:**

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

- не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
- відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;
- попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

## Права та обов'язки орендаря

### **Орендар земельної ділянки має право:**

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
- отримувати продукцію і доходи;
- здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

### **Орендар земельної ділянки зобов'язаний:**

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
- дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного значення;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному податковому органу.

---

### **Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк**

Після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами дого-

вору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий термін.

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у термін, встановлений цим договором, але не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

При укладенні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди. У разі оренди земель державної та комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування згідно зі статтею 122 Земельного кодексу України. За наявності заперечень орендодавця щодо укладення договору оренди землі на новий строк орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді.

У разі зміни меж або цільового призначення земельної ділянки вимоги цієї статті не застосовуються.

---

## Припинення договору оренди землі

### **Договір оренди землі припиняється у випадку:**

- закінчення строку, на який його уклали;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення

волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;

- ліквідації юридичної особи-орендаря;
- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
- набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору .

## **Як достроково розірвати договір оренди землі**

● Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

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

● На вимогу однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків 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.

● 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 несільськогосподарського 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, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань.

● У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

● 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.

## СЛОВНИЧОК:

**Земельна частка (пай)** – умовна частка землі, визначена у результаті поділу земель, переданих у колективну власність, серед членів сільськогосподарського підприємства.

**Спадкування** – перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). Право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення.

**Спадкоємець** – громадянин, який у випадку смерті тієї чи іншої особи набуває право одержати його спадкове майно.

**Спадкодавець (заповідач)** – громадянин, майно якого після смерті переходить у спадщину до іншої особи чи інших осіб.

**Юристи**  
**Української Галицької Партії**  
готові надати  
безкоштовну консультацію  
щодо питань, які пов'язані  
з процедурою купівлі-продажу  
чи оренди  
земель сільськогосподарського  
призначення.

**Ви можете телефонувати**  
**щодня, крім вихідних,**  
**з 12:00 до 16:00**  
**за номером**

**068 77 11 669**