

ОРЕНДА ЗЕМЛІ

Київ - 2005

ББК 67.9(4УКР)307
О65

О65 **Оренда землі.** Знайте свої права і вмійте їх захищати. /Автори-упорядники: Артеменко В.П., Врублевський О.С. — К.: Інститут громадянського суспільства: ТОВ «ІКЦ „Леста“», 2005, — 56 с.

ISBN 966-96133-8-8

У брошурі на основі чинного земельного законодавства висвітлено низку актуальних питань, що стосуються сучасних орендних земельних правовідносин в Україні. Також наведено зразки деяких цивільно-правових та цивільно-процесуальних документів з розглянутих питань.

Видання розраховано на широке коло читачів — жителів сіл та селищ, які є землевласниками чи землекористувачами, практикуючих юристів та усіх тих, хто цікавиться правовою регламентацією сучасних орендних земельних правовідносин.

ББК 67.9(4УКР)307

*Це видання підготовлено і видано
за фінансової підтримки Європейського Співтовариства.*

*Погляди, які викладені тут, належать виконавцям проекту
і не можуть ні за яких обставин вважатися такими,
що виражають офіційну точку зору Європейської Комісії.*

Ця інформація та розробки є вільними для копіювання, перевидання та поширення по всій території України усіма способами, якщо вони здійснюються безоплатно для кінцевого споживача та якщо при таких копіюванні, перевиданні та поширенні є обов'язкове посилання на автора і суб'єкта майнового права на цю інформацію та розробки.

ISBN 966-96133-8-8

© Інститут громадянського суспільства
© „ІКЦ Леста“ (макет)

ВСТУП

Відновлення в Україні права приватної власності на землю стало фундаментом кардинальних змін в економічній, соціальній, політичній та правовій сферах життя держави. Правові зміни у відносинах власності на землю відкрили шлях до приватизації земель колективних сільськогосподарських підприємств, передачі їх у приватну власність громадян, що у свою чергу сприяло відновленню земельних орендних правовідносин.

Правове регулювання земельних орендних правовідносин в Україні забезпечують Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закони України „Про оренду землі“, „Про плату за землю“, інші закони України, Укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України з цього питання, інші нормативно-правові акти. За такої розгалуженості чинного земельного законодавства та відсутності реальної юридичної підтримки процесу захисту прав сільського населення, яке не маючи змоги оплачувати послуги адвокатів та перебуваючи в стані традиційної боязні судів, намагання відстояти свої права шляхом написання листів та скарг у різні інстанції, у переважній більшості випадків не дає жодних позитивних результатів.

Проект „Земля і право“, який реалізується Інститутом громадянського суспільства спільно з Творчим центром Каунтерпарт та Комітетом виборців України за підтримки Європейського співтовариства, сприятиме покращенню доступу мешканців сіл і селищ до юридичних механізмів реалізації та захисту своїх прав на землю і майно, отримане в процесі роздержавлення землі та розпаювання майна колишніх колективних сільськогосподарських підприємств.

Сьогодні ви маєте можливість ознайомитися з методичною брошурою, присвяченою питанням оренди землі. В цій брошурі наведено найбільш поширені запитання практичного характеру, які виникають у повсякденному житті землевласника (землекористувача), а також запропоновано короткі обґрунтовані відповіді на них щодо сучасних орендних правовідносин, які дадуть змогу з'ясувати основні положення земельного, податкового та іншого законодавства, способів і форм їх практичного застосування.

Сподіваємось, що це видання стане в нагоді не лише власникам землі чи землекористувачам, які мешкають у сільській місцевості, але й усім тим, хто цікавиться питаннями земельних орендних правовідносин в Україні.

*З повагою,
команда проекту „Земля і право“*

ПИТАННЯ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ДО УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Що таке земельна частка (пай)?

Земельна частка (пай) є умовною частиною сільськогосподарських земель, розмір якої визначений як середній по господарству в умовних кадастрових гектарах. На відміну від земельної ділянки, яка має чітко визначені межі і розмір у фізичних гектарах, місцезнаходження та межі земельної частки (паю) є невизначеними.

Що таке земельна ділянка?

Земельна ділянка є частиною земної поверхні, що має фіксовані межі, характеризується певним місцезнаходженням, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським станом та іншими характеристиками.

В чому різниця між земельною часткою (паєм) і земельною ділянкою?

Межі конкретної земельної ділянки завжди визначено в натурі (на місцевості). Власник чи користувач ділянки знає її точне місцезнаходження, має можливість її обробляти і використовувати самостійно. На таку ділянку обов'язково видається спеціальний документ — державний акт на право власності чи державний акт на право постійного користування. Натомість меж земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) не визначено. Його власник не знає, де конкретно знаходиться його земельна ділянка, у зв'язку з чим не має можливості використовувати її самостійно.

Які права має власник земельного паю?

Відповідно до п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України в редакції Закону від 06.10.2004 р. № 2059-IV власники земельних часток (паїв) не мають права до 01.01.2007 р. продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні частки (паї). Така заборона не поширюється на передачу земельної частки (паю) у спадщину та вилучення земель для суспільних потреб. В останньому випадку здійснюється викуп земельної частки (паю). Окрім цього, власник земельної частки (паю), який отримав сертифікат, має право після припинення членства в господарстві виділити земельний пай у натурі і безкоштовно одержати в приватну власність свою частку землі. Також земельна частка (пай) до виділення її в натурі (на місцевості) може передаватись її власником в оренду.

Які права і обов'язки має власник земельної ділянки?

Власник земельної ділянки має право:

- 1) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;
- 2) самостійно господарювати на землі;
- 3) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;
- 4) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- 5) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- 6) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди (ст. 90 Земельного кодексу України).

Власник земельної ділянки зобов'язаний:

- 1) забезпечувати використання її за цільовим призначенням;
- 2) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- 3) своєчасно сплачувати земельний податок;
- 4) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- 5) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- 6) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- 7) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- 8) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем (ст. 91 Земельного кодексу України).

Які нормативно-правові акти закріплюють гарантії захисту прав орендаря на орендовану земельну ділянку?

Гарантії захисту прав орендаря на орендовану земельну ділянку закріплюють Закони України „Про власність“, „Про оренду землі“ (стаття 24). Зокрема, зазначається, що права орендаря на орендовану землю є захищені на тих самих засадах, що й права власності на землю.

Що таке оренда землі?

Оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та інших видів діяльності. При цьому власник земельної ділянки, який передав її в оренду іншій особі стає орендодавцем, а той, хто орендує земельну ділянку згідно з договором оренди землі — орендарем. Такі

відносини оформляються відповідним договором. Таким чином, орендодавець і орендар, створюючи земельні орендні правовідносини, виступають при цьому їх учасниками.

Що таке договір оренди землі?

Договір оренди землі — це угода сторін, яка визначає, що орендодавець передає свою земельну ділянку іншій особі у володіння і користування за певну плату і на певний строк. Такий договір закріплює взаємні права і обов'язки сторін. Важливим положенням договору є термін оренди. Закон України „Про оренду землі“ передбачає, що це питання сторони узгоджують між собою. Слід пам'ятати, що цей строк не може перевищувати 50 років.

Варто мати на увазі, що коли строк оренди є надто малим, то орендар не завжди може бути зацікавленим у довготривалому використанні орендованої землі. Натомість тривалий строк оренди землі може не відповідати інтересам власника землі. В сучасних умовах доцільніше передавати землю в оренду на строк від 3 до 5 років. Як показує практика, такий строк влаштовує і власників землі, і орендарів.

Хто може укласти договір оренди землі?

Хто такі орендодавець і орендар земельної ділянки?

Відповідно до положень Закону України „Про оренду землі“, укласти договір оренди землі можуть власники землі (фізичні та юридичні особи) або уповноважені ними особи.

Орендодавцем може бути фізична особа (громадянин), юридична особа (підприємство, організація) та органи державної влади і місцевого самоврядування.

Орендар — це особа, яка бере у тимчасове користування за певну плату земельну ділянку. Орендарями здебільшого виступають юридичні особи, а також громадяни (фізичні особи). Якщо йдеться про оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, то слід пам'ятати, що відповідно до чинного законодавства юридичні особи можуть бути орендарями лише за умови, що в їхніх установчих документах передбачено такий вид діяльності. Фізичні ж особи мають право орендувати землю у такому випадку лише за наявності відповідної кваліфікації або досвіду роботи в сільському господарстві.

Що потрібно зробити для передачі землі в оренду?

Для цього необхідно, по-перше, знайти особу (фізичну або юридичну), яка погодиться взяти належну власнику землю в оренду за певну орендну плату. По-друге, залежно від того, який документ засвідчує право власника на землю (сертифікат чи державний акт), укласти з такою особою договір оренди землі чи договір оренди земельної частки (паю).

Чи потрібно попередньо розробляти проект відведення земельної ділянки при передачі її в оренду?

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

У разі зміни цільового призначення земельної ділянки, надання її в оренду здійснюється за проектом відведення в порядку, встановленому законом (ч. 4, 5 ст. 16 Закону України „Про оренду землі“).

На який строк земельну ділянку може бути передано в оренду?

Земельну ділянку може бути передано в оренду на строк від 1 до 50 років. Однак, слід мати на увазі, що передача землі в оренду на короткий строк (1-3 роки) може бути невигідна орендареві, а довгострокова оренда (на строк 20 років і більше) не відповідатиме інтересам власника землі. Тому досить важливим є визначення і погодження такого строку оренди, який би влаштовував обидві сторони.

З ким потрібно укладати договір оренди невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок на території сільської ради? Чи існують будь-які нормативні обмеження щодо строку оренди таких земельних ділянок?

Договори оренди невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок укладаються з відповідними органами місцевого самоврядування, державної влади, оскільки рішення про передачу таких земель в оренду приймають сільські, селищні, міські ради чи районні адміністрації, на території яких знаходяться такі земельні ділянки.

Невитребувані земельні ділянки можуть передаватися в оренду на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку. Оскільки не завжди можна чітко спрогнозувати час витребування таких земельних ділянок, то договори про їх оренду не варто укладати строком більше, ніж один рік. (див.: ст. 13 Закону України „Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв“ від 05.06.2003 р.)

Чиї права є більш захищені законом: того, хто здає в оренду землю на підставі державного акта чи на підставі сертифіката?

Звісно, що краще захищені права того, хто здає землю в оренду на підставі державного акта. Це пояснюється тією обставиною, що власник земельної ділянки, посвідченої державним актом, точно знає її місце розташування, тоді як власник земельного паю, посвідченого сертифікатом є власником умовної земельної ділянки, межі та точне місце розташування якої не визна-

чені. Крім того, власник земельної ділянки може самостійно заснувати і вести особисте селянське чи фермерське господарство, тоді як власник земельного паю позбавлений такої можливості.

Чи має право орендар земельної частки (паю) відмовити орендодавцеві в укладенні договору оренди земельної ділянки, яку останній отримав у власність шляхом виділення її в натурі (на місцевості)?

Ні, не має. Громадяни – власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог Закону України „Про оренду землі“.

Після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін (Див.: Перехідні положення Закону України „Про оренду землі“).

У державному акті на право власності на землю розмір грошової оцінки не вказано. Де можна довідатися про розмір грошової оцінки земельної ділянки?

Цю інформацію можна отримати у районному відділі земельних ресурсів, звернувшись туди з письмовою заявою про надання довідки про грошову оцінку земельної ділянки.

Чи є платною послуга – видача довідки про грошову оцінку земельної ділянки?

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України „Про затвердження порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів“ від 01.11.2000 р. № 1619, державні органи земельних ресурсів виконують земельно-кадастрові роботи й надають відповідні послуги на платних засадах. До переліку таких платних послуг належить й видача довідки про грошову оцінку земельної ділянки.

Чи можна здійснити передачу від імені члена сім'ї, який перебуває на заробітках за кордоном, належної йому земельної ділянки в оренду?

Можна, за наявності його письмової згоди на передачу землі в оренду. Така згода повинна бути викладена у формі довіреності, зміст якої має однозначно вказувати, що одна особа наділяє іншу особу правом укласти від його

імені договір оренди належної йому земельної ділянки. Довіреність повинна бути нотаріально посвідченою.

Перебуваючи за кордоном, громадянин може оформити таку довіреність та посвідчити її у найближчій до нього консульській установі України (ч. 5 ст. 1 Закону України „Про нотаріат“ від 02.09.1993 р.).

Чи є нормативно передбаченою можливість передачі земельної ділянки в оренду особистому селянському господарству?

Хто повинен підписати договір оренди зі сторони особистого селянського господарства?

Згідно із ч. 1 ст. 90 Земельного кодексу України власник земельної ділянки має право передати її в оренду. Відповідно до ст. 5 Закону України „Про особисте селянське господарство“ (15.05.2003 р.) особисте селянське господарство може брати землю в оренду, але за умови, що загальна площа ділянки, яку воно використовує, не перевищує 2-х гектарів.

Дотримуючись зазначеної норми, власник землі може бути впевнений, що підписаний ним договір оренди в подальшому не буде визнаний недійсним з причини перевищення особистим селянським господарством встановлених обмежень.

Договір оренди землі від імені орендаря підписується власником особистого селянського господарства або уповноваженою ним особою (п. 1 ч. 1 ст. 7 Закону України „Про особисте селянське господарство“).

Чи можна передати земельну частку (пай) в оренду для використання за несільськогосподарським призначенням?

Ні, не можна. Власник земельної частки (паю) може передати її в оренду лише для сільськогосподарського використання.

Чи обов'язково потрібно проводити експертну грошову оцінку земельної ділянки при передачі її в оренду.

Ні, не обов'язково. Експертна грошова оцінка здійснюється в обов'язковому порядку у випадках визначених ст. 13 Закону України „Про оцінку земель“. Зокрема, експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- 1) відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності;
- 2) застави земельної ділянки відповідно до закону;
- 3) визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- 4) визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;

5) визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;

6) виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;

7) відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

8) визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;

9) рішення суду. В усіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін.

ПИТАННЯ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Як правильно укласти договір оренди землі?

У разі згоди орендодавця передати земельну ділянку в оренду сторони укладають договір оренди землі. Такий договір укладається відповідно до вимог чинного законодавства. Зокрема, у договорі оренди землі мають бути визначені усі його істотні умови. Також до договору має бути додано такі документи, які виступають його невід'ємною частиною:

- 1) план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- 2) кадастровий план 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 випадках, передбачених законом.

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

Після укладення договору оренди землі підлягає державній реєстрації.

Що має бути обов'язково записано в договорі оренди землі?

Відповідно до ст. 15 Закону України „Про оренду землі“, у договорі оренди землі мають бути визначені такі істотні умови:

- 1) об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);
- 2) строк дії договору оренди;
- 3) орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;

4) умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;

5) умови збереження стану об'єкта оренди;

6) умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;

7) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;

8) існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;

9) визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;

10) відповідальність сторін.

Відсутність у договорі оренди землі однієї із зазначених вище умов є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися й 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.

Які права й обов'язки мають орендодавець та орендар?

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

1) використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

2) дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;

3) дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;

4) своєчасного внесення орендної плати.

Орендодавець зобов'язаний:

1) передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;

2) при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

3) не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

4) відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;

5) попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небез-

печні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

Орендар земельної ділянки має право:

1) самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

2) за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

3) отримувати продукцію і доходи;

4) здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

Орендар земельної ділянки зобов'язаний:

1) приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;

2) виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;

3) дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

4) у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби.

Орендодавець та орендар мають й інші права та обов'язки, визначенні законодавством України.

Чи підлягають договори оренди землі спеціальній реєстрації?

Згідно із статтею 18 Закону „Про оренду землі“, договір оренди підлягає державній реєстрації. Порядок державної реєстрації договорів оренди землі визначається постановами Кабінету Міністрів України „Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди землі“ від 25.12.1998 р. № 2073 та „Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)“ від 24.01.2000 р. № 119.

Державна реєстрація договорів оренди проводиться виконавчим комітетом відповідної сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної ділянки, частки (паю).

Чи потрібно нотаріально посвідчувати договір оренди землі?

Договір оренди землі не обов'язково посвідчувати нотаріально. Але це може бути зроблено, якщо одна із сторін виявить бажання це зробити.

Чи потрібно сплачувати державне мито за нотаріальне посвідчення договору оренди землі?

Так, потрібно. Декрет Кабінету Міністрів України „Про державне мито“ (підпункт „у“ пункту 3 статті 3) визначив такі ставки державного мита, яке потрібно сплачувати за нотаріальне посвідчення договорів оренди землі:

- 0,01% від грошової оцінки земельної ділянки, якщо таку оцінку виконано;
- 1 % від суми угоди, але не менше ніж неоподатковуваний мінімум доходів громадян (тобто 17 грн.) – у разі відсутності грошової оцінки. При цьому така сума має охоплювати весь період дії договору оренди.

Слід зазначити, що чинне законодавство не визначає, яка із сторін повинна сплачувати державне мито за посвідчення такого договору. Зазвичай ці витрати бере на себе орендар земельної ділянки. Але сторони можуть домовитися про те, щоб витрати були пропорційно рівними.

Які документи потрібні для реєстрації договору оренди землі?

Для державної реєстрації договору оренди земельної ділянки юридична або фізична особа (заявник) подає особисто або надсилає поштою до відповідного державного органу земельних ресурсів такі документи:

- заяву про державну реєстрацію договору оренди;
- договір оренди (у трьох примірниках);
- план земельної ділянки, яка надається в оренду (у трьох примірниках);
- рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання в оренду земельної ділянки, що перебуває у державній або комунальній власності;
- результати конкурсу чи аукціону – у разі набуття права на оренду земельної ділянки на конкурентних засадах;
- копію державного акта на право власності на землю, що перебуває у власності фізичних або юридичних осіб.

Крім зазначених документів до заяви додаються:

- акт перенесення меж земельної ділянки, яка надається в оренду, на місцевість – у разі невизначення їх у натурі;
- проект відведення земельної ділянки – у разі надання її в оренду зі зміною цільового призначення.

Для державної реєстрації договору оренди земельної частки (паю) орендодавцем подаються особисто або надсилаються поштою до відповідного виконавчого комітету органу місцевого самоврядування:

- договір оренди у двох примірниках;
- сертифікат на право на земельну частку (пай).

Виконавчий комітет сільської, селищної, міської ради перевіряє у дводенний термін подані документи, реєструє або готує обґрунтований висновок про відмову в реєстрації.

Які переваги нотаріального посвідчення договору оренди земельної ділянки?

Нотаріальне посвідчення договору, яке може бути здійснено за бажанням однієї з сторін, надає орендодавцю деякі переваги, зокрема:

- зміст, час і місце здійснення, наміри суб'єктів договору, його відповідність закону та інші обставини офіційно зафіксовані нотаріусом, розглядаються як встановлені і достовірні;
- у випадку порушення орендарем розмірів та/чи строків виплати орендної плати, орендар має право стягнути її в безспірному порядку на підставі виконавчого напису, вчиненого нотаріусом.

З якого моменту набирає чинності договір оренди земельної ділянки: з моменту підписання чи з моменту реєстрації?

Договір вважається укладеним з моменту підписання його сторонами, але чинності він набирає з моменту державної реєстрації (ст.18 Закону України „Про оренду землі“).

З якого моменту орендар може розпочати використання земельної ділянки на умовах оренди?

Орендар земельної ділянки зобов'язаний розпочати використання земельної ділянки на умовах оренди в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку (п. 1 ч. 2 ст. 25 Закону України „Про оренду землі“).

Чи підлягає обов'язковому страхуванню земельна ділянка, яка передається в оренду?

Земельна ділянка, яка передається в оренду, може бути застрахованою на період дії договору оренди землі за згодою сторін у порядку, встановленому законодавством України.

У разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з договором оренди землі застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і зажадати від іншої сторони відшкодування витрат на страхування (ст. 12 Закону України „Про оренду землі“).

Яким чином можна розірвати договір оренди землі?

Які наслідки має розірвання договору оренди землі?

Договір оренди землі може бути розірваний за погодженням сторін чи за рішенням суду.

Відповідно до ст. 32 Земельного кодексу України договір оренди землі на вимогу однієї із сторін може бути достроково розірваний за рішенням суду у разі невиконання сторонами обов'язків, визначених законом (ст.ст. 24 і 25 Земельного кодексу України) та умовами договору, у разі випадкового зни-

щення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на інших підставах, визначених законодавством України.

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

Коли розірвання договору оренди землі відбулося з ініціативи орендаря, то 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.

Згідно із ст. 34 Земельного кодексу України після припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Закон забороняє орендареві утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця. Якщо ж орендар ігнорує обов'язок щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки, то він зобов'язаний відшкодувати завдані орендодавцю збитки.

Чи може орендодавець в односторонньому порядку розірвати договір оренди землі?

Відповідно до ч. 4 ст. 31 Закону України „Про оренду землі“, розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або самим договором. Однак, з цього припису існує два виключення:

- якщо орендодавцеві таке право передбачено договором оренди;
- якщо орендар затримує виплату орендної плати більш, ніж на 3 місяці, орендодавець має право розірвати договір в односторонньому порядку (ст. 782 Цивільного Кодексу України).

В усіх інших випадках на вимогу будь-якої сторони договір оренди може бути достроково розірваний лише за рішенням суду.

Чи можна змінити умови договору оренди землі, припинити чи розірвати цей договір?

Змінити умови договору оренди землі можна за взаємною згодою орендодавця та орендаря. Якщо хоча б одна сторона заперечує проти внесення змін, то спірні питання слід вирішувати в судовому порядку.

Договір оренди землі втрачає чинність у таких випадках:

- 1) закінчення строку дії договору, на який його було укладено;

2) викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

3) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;

4) смерті орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмова його родичів-спадкоємців від виконання договору оренди;

5) ліквідації юридичної особи-орендаря, яке орендувало землю);

6) дострокового розірвання договору на вимогу однієї із сторін за рішенням суду.

Слід зазначити, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи не вимагає внесення змін у договір оренди або його розірвання (якщо така угода не передбачає інших умов). Тому, укладаючи договір оренди, доцільно внести до нього такий пункт, який дозволяв би новому власникові земельної ділянки наполягати на перегляді договору або на достроковому припиненні його дії. Змінити умови договору оренди або розірвати його можна тільки після того, як орендар завершить цикл сільськогосподарських робіт. Якщо одна із сторін не бажає подовжити термін оренди, то про це потрібно повідомити іншої сторони не пізніше як за 3 місяці до закінчення терміну дії договору.

Договір оренди було достроково припинено за ініціативою орендодавця. Що повинен відшкодувати орендодавець орендареві, якщо останній набув право на оренду земельної ділянки за результатами аукціону (конкурсу)?

За таких обставин орендодавець повинен відшкодувати витрати, понесені орендарем у зв'язку з проведенням аукціону (конкурсу) на набуття права на оренду, а також збитки, які понесе орендар внаслідок дострокового припинення договору оренди. Відшкодування має здійснюватись у строки, визначені умовами договору та закону, якщо інше не передбачено договором оренди (Див.: ч. 3 ст. 6 Закону України „Про оренду землі“).

Що означає поновлення договору оренди землі?

Поновлення договору оренди землі — це продовження його дії на новий або той же строк, на тих же чи інших взаємно погоджених умовах.

Варто пам'ятати: після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору (ч. 1 ст. 33 Закону України „Про оренду землі“).

Що означає для сторін договору оренди землі поняття — „преважне право орендаря на поновлення договору“?

Преважне право орендаря на поновлення договору оренди полягає у тому, що у випадку, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділян-

кою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням (ч. 1 ст. 33 Закону України „Про оренду землі“).

Що означає для сторін договору оренди землі поняття – „переважне право орендаря на отримання земельної ділянки у власність“?

Стаття 9 Закону України „Про оренду землі“ надає орендареві переважне право на отримання орендованої земельної ділянки у власність та визначає порядок реалізації цього права. Сутність його полягає у тому, що орендар сплачує ціну, за якою продається земельна ділянка, а у разі продажу на конкурсі (аукціоні) – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками конкурсу (аукціону). Законом також встановлено обов'язкове письмове повідомлення орендодавцем орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається.

Яким чином здійснюється передача земельної ділянки в оренду?

Передача об'єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, що визначені у договорі оренди землі, за актом приймання-передачі (ст. 17 Закону України „Про оренду землі“).

ОРЕНДНА ПЛАТА

Що таке орендна плата?

Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Її розмір, форма і строки внесення встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

В якій формі може здійснюватись орендна плата за землю?

За оренду землі можна розраховуватися кількома способами, зокрема:

- грошима;
- в натуральній формі (зерном, цукром, олією тощо);
- різними видами послуг (обробіток землі, ремонт техніки, транспортне обслуговування тощо).

Усі ці види оплати можна поєднати. За оренду можна заплатити наперед, але не більше, ніж за рік. У тому разі, якщо договір оренди земельної ділянки

буде визнано недійсним, внесена плата за фактичний час оренди землі орендареві поверненню не підлягає.

Слід пам'ятати, що за оренду земельних ділянок, які перебувають у державній і комунальній власності, орендна плата здійснюється тільки грошима. Для обчислення державного мита у разі натуральної та відробіткової форм орендної плати, необхідно в договорі передбачити їх вартісну величину. Грошовий еквівалент натуральної та/чи відробіткової орендної плати сторони визначають самостійно.

Внесення орендної плати оформлюється письмово, за винятком перерахування коштів через фінансові установи.

Чи можна змінити розмір орендної плати за землю до закінчення строку дії договору про оренду?

Так, можна. Сторони, які уклали угоду про оренду землі, за взаємною згодою можуть змінити розмір орендної плати. Орендар має право вимагати зменшення орендної плати в тому разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з вини орендаря (наприклад, після стихійного лиха, через несприятливі погодні умови, радіоактивне і хімічне забруднення тощо). Орендодавець у свою чергу може наполягати на збільшенні орендної плати у тому випадку, якщо збільшився розмір земельного податку. Проте, цю вимогу орендодавець може висувати лише тоді, коли у договорі оренди не передбачено інших умов, що визначають дії сторін за таких обставин (Див.: ст. 23 Закону України „Про оренду землі“).

Які існують обмеження щодо орендної плати?

За оренду земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, розмір, форма і строки внесення орендної плати встановлюються за згодою сторін у договорі оренди.

Річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може перевищувати 10% їх нормативної грошової оцінки. Проте, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах може бути встановлено й більший розмір орендної плати (ст. 21 Закону України „Про оренду землі“).

Договір оренди у судовому порядку було визнано недійсним.

Чи підлягає поверненню орендодавцем орендареві отримана орендна плата?

У разі визнання в судовому порядку договору оренди землі недійсним, отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди не повертається. Таку гарантію орендодавцеві надає ч. 5 ст. 21 Закону України „Про оренду землі“.

Чи правомірно орендар зменшив розмір орендної плати на суму вартості виготовлення державного акту на право власності на землю, який він оплатив?

Умови користування орендарем належною орендодавцеві земельною часткою (паєм), в тому числі розмір, форми та умови сплати орендної плати, визначаються договором оренди земельної частки (паю). Відповідно до ст. 651 Цивільного кодексу України зміна договору допускається лише за згодою сторін. Якщо в договорі оренди не передбачено можливість зменшення орендної плати і спрямування цих коштів на виготовлення державного акту на право власності на землю, то орендар не має права в односторонньому порядку, без згоди орендодавця, змінювати умови договору і сплачувати меншу суму орендної плати.

Чи обов'язково орендар земельної ділянки повинен сплачувати орендодавцю орендну плату в грошовій формі?

Обов'язковість справляння орендної плати в грошовій формі передбачена лише за оплату користування землями, що перебувають у державній і комунальній власності (ч.3 ст. 22 Закону України „Про оренду землі“). В інших випадках орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій формах. Сторони можуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати чи визначити інші форми плати.

Який порядок розрахунку у разі дострокового розірвання договору оренди орендодавцями, які одержали державні акти на право приватної власності на землю?

Законом України „Про оренду землі“ встановлено, що однією з істотних умов договору є термін чинності договору, який визначається за згодою сторін (ст.ст. 15, 19).

Пунктом 2.3 типового договору оренди земельної частки (паю), затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17.01.2000 р. №5 (із змінами і доповненнями), передбачається, що у разі виділення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) зобов'язання сторін припиняються відповідно до чинного законодавства.

Зважаючи, що після виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) змінюється об'єкт оренди, відповідно до Перехідних положень Закону України „Про оренду землі“, така обставина є підставою для переукладення договору оренди на тих самих умовах, що і раніше укладений, або ж для його зміни за згодою сторін.

Якщо договір оренди землі буде розірвано за погодженням сторін, то кожна сторона має право вимагати в іншої сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону. У разі недосягнення домовленості щодо задоволення взаємних вимог, спір вирішується в судовому порядку.

У разі вирішення питання про розірвання договору оренди землі судом, порядок розрахунку (взаєморозрахунку) може визначатись судовим рішенням.

Чи буде вважатися правомірною відмова орендаря виплатити орендну плату на підставі відсутності у орендодавця ідентифікаційного номера?

Закон України „Про податок з доходів фізичних осіб“ від 22.05.2003 р., (набрав чинності з 01.01.2004 р.) доходи від надання в оренду нерухомості, у тому числі земельних ділянок та земельних часток (паїв), відносить до складу оподаткованого доходу громадян. Підпункт 9.1.1 статті 9 вищевказаного Закону визначає, що податковим агентом платника податку — орендодавця, є орендар. При цьому, якщо орендар є фізичною особою, не суб'єктом підприємницької діяльності, орендар самостійно нараховує та сплачує податок у строк і порядок передбачений чинним законодавством.

Ідентифікаційний номер у даному випадку є необхідним для оформлення звітних документів, пов'язаних з проведенням таких операцій, як виплата доходів, з яких утримуються податки. Але слід зазначити, що відсутність ідентифікаційного номеру у орендодавця не є перешкодою для нарахування та одержання орендної плати. Отже, відмова орендаря сплатити орендну плату на підставі відсутності ідентифікаційного номеру є неправомірною.

Чи звільняють форс-мажорні обставини орендаря від сплати орендної плати?

Згідно чинного законодавства у разі настання форс-мажорних обставин (стихійне лихо, дія обставин непереборної сили) орендарі звільняються від відповідальності, пов'язаної із затриманням орендної плати та інших платежів (штрафу, пені тощо). Проте, форс-мажорні обставини не звільняють від сплати самої орендної плати.

ПИТАННЯ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ СУБОРЕНДИ

Що собою являє суборенда землі?

Суборенда землі — це передача земельної ділянки її користувачем (орендарем) іншій особі в користування на певний строк та на умовах, погоджених з орендодавцем. Такі відносини оформляються відповідним договором.

Чи має право орендар передати земельну ділянку в суборенду, якщо в договорі оренди таку умову не передбачено?

Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

Таким чином, якщо у договорі оренди земельної ділянки не передбачено право орендаря здавати ділянку в суборенду, то право на таку передачу орендар набуває лише після отримання письмової згоди орендодавця. Також орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду, якщо орендодавець протягом одного місяця не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення.

Слід пам'ятати, що умови договору суборенди мають обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому, а термін суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі (ст. 8 Закону України „Про оренду землі“).

Чи можна передати в суборенду земельні ділянки сільськогосподарського призначення?

Для суборенди земельних ділянок, орендованих для сільськогосподарських потреб, законодавством встановлено особливі умови.

Так, *фізичні особи (громадяни)* можуть здавати і брати в суборенду земельні ділянки сільськогосподарського призначення для товарного сільськогосподарського виробництва лише за наявності належної кваліфікації або досвіду роботи в сільському господарстві. Кваліфікація підтверджується відповідним дипломом або свідоцтвом сільськогосподарського навчального закладу, а набутий досвід роботи в сільському господарстві — записом у трудовій книжці. Крім того, фізична особа-орендар земельної ділянки сільськогосподарського призначення має право здавати цю ділянку в суборенду лише за таких обставин:

- 1) тимчасова непрацездатність (хвороба);
- 2) інвалідність;
- 3) призов на строкову військову службу;
- 4) навчання з відривом від виробництва;

5) обрання на виборну посаду в органи місцевого самоврядування чи органи державної влади України (за умови, що згідно чинного законодавства, орендар не може поєднувати свою службову діяльність з роботою на іншій посаді, займатися підприємницькою діяльністю і одержувати від цього прибуток).

Юридичні особи, які беруть в суборенду земельні ділянки сільськогосподарського призначення для товарного сільськогосподарського виробництва, мають дотримуватись лише однієї умови: цей вид діяльності має бути вказаний в установчих документах. Жодних інших обмежень щодо укладання договорів суборенди земельних ділянок, орендарями та суборендарями яких є юридичні особи, законодавство не встановлює.

СПЛАТА ПОДАТКІВ

Хто повинен сплачувати земельний податок: орендодавець чи орендар земельної ділянки?

Відповідно до ст. 2 Закону України „Про плату за землю“ земельний податок сплачується власником земельної ділянки, тобто орендодавцем.

Від сплати земельного податку звільняються ті власники, які передали свої земельні ділянки та земельні частки (паї) в оренду платникам фіксованого сільськогосподарського податку. Така пільга поширюватиметься на них на період дії Закону України „Про фіксований сільськогосподарський податок“ (17.12.1998 р.), тобто до 31 грудня 2009 року.

Орендар земельної ділянки вносить лише орендну плату, визначену в договорі оренди.

Як оподатковується орендна плата за землю згідно Закону України „Про податок з доходів фізичних осіб“?

Отримана в результаті передачі в оренду земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю) орендна плата є доходом фізичної особи, з якого необхідно сплачувати податок. Податок встановлено у розмірі 13 відсотків від орендної плати, зазначеної в договорі оренди. Розмір орендної плати не може бути меншим мінімальної суми орендного платежу, встановленої законодавством з питань оренди землі. Відповідно до Указу Президента України від 13.09.2002 р. № 830/2002 „Про внесення змін до статті 1 Указу Президента України від 02.02.2002 року № 92“, рекомендовано запровадити плату за оренду земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 1,5 відсотка від визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю).

Чи існують пільги в оподаткуванні доходів при наданні земельної ділянки, земельної частки (паю) в оренду?

Законом України „Про податок з доходів фізичних осіб“ пільг стосовно оподаткування доходів, отриманих від надання в оренду земельних ділянок, земельних часток (паїв) не передбачається.

Який порядок нарахування, утримання та сплати до бюджету податку з орендної плати?

Обов'язок утримати податок та перерахувати його до бюджету покладено на орендаря земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю). Підприємства, установи, організації, фізичні особи — суб'єкти підприємницької діяльності, які є орендарями, утримують податок при виплаті орендної плати.

Якщо орендна плата виплачується у грошовій формі шляхом перерахування, то податок підлягає сплаті (перерахуванню) до бюджету під час виплати орендної плати єдиним платіжним документом.

Якщо орендна плата нараховується, але не виплачується орендодавцю, то податок з неї підлягає сплаті (перерахуванню) до бюджету у строки, встановлені законом для місячного податкового періоду. Якщо орендна плата виплачується у негрошовій формі чи готівкою з каси орендаря, то податок сплачується (перераховується) до бюджету протягом банківського дня, наступного за днем такої виплати (п.п. 8.1.2., 8.1.4. Закону України „Про податок з доходів фізичних осіб“).

Чи зобов'язана особа сплачувати земельний податок за земельну ділянку, яка нею не обробляється і не була передана в оренду?

Так, зобов'язана. Земельний податок сплачується незалежно від використання земельної ділянки і результатів господарської діяльності. Для стягнення земельного податку має значення лише факт володіння земельною ділянкою на законних підставах.

Чи повинен сплачувати земельний податок власник земельної частки (паю), який отримав державний акт на право власності на землю, але не передав її в оренду й сам не використовує?

Нарахування земельного податку податковими органами власнику земельної частки (паю), який отримав державний акт на право власності на землю здійснюється на загальних підставах, незалежно від того, чи використовується вона її власником.

ІНШІ ПИТАННЯ

Чи має право орендар утримувати земельну ділянку і користуватися нею після закінчення договору оренди, посилаючись на заборгованість орендодавця?

Відповідно до ст. 34 Закону України „Про оренду землі“ (у разі припинення або розірвання договору оренди землі) орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку після закінчення строку оренди для задоволення своїх вимог до орендодавця.

Таким чином, орендар не має права після закінчення договору оренди землі користуватись нею на тій підставі, що орендодавець є його боржником. Таке утримання є незаконним та тягне за собою обов'язок орендаря відшкодувати орендодавцю завдані такими діями збитки.

Хто має відшкодувати орендареві збитки за погіршення якості землі внаслідок виробничої діяльності хімічного підприємства, що розташоване неподалік від земельної ділянки?

Відповідно до п. „в“ ч. 1 ст. 211 Земельного кодексу України, громадяни та юридичні особи несуть юридичну відповідальність за псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами, ... побутовими та іншими відходами.

Якщо внаслідок виробничої діяльності якість землі погіршилася, то власникові землі або землекористувачеві (зокрема орендареві) заподіяні збитки підлягають відшкодуванню тими суб'єктами, діяльність яких призвела до погіршення якості землі. Визначаючи обсяг збитків, належить врахувати й витрати на поліпшення якості землі за час її використання, а також не одержані доходи. Визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюється в порядку, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284.

Що робити, коли використання орендарем земельної ділянки призвело до її виснаження, зниження родючості чи забруднення?

Якщо діяльність орендаря земельної ділянки призвела до зазначених наслідків, то він зобов'язаний відшкодувати власнику ділянки заподіяну шкоду в повному обсязі. У разі відмови орендаря відшкодувати заподіяну шкоду добровільно, питання слід вирішувати у судовому порядку.

Чи потрібно спадкоємцеві укладати новий договір оренди земельної ділянки після смерті орендодавця?

Ні, не потрібно. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди землі (ч. 4 ст. 32 Закону України „Про оренду землі“).

Який нині існує в Україні порядок індексації грошової оцінки земель? На кого покладено обов'язок інформування власників землі та землекористувачів про щорічну індексацію грошової оцінки земель?

Відповідно до Указу Президента України „Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям“ від 08.08.1995 р. № 720/95 вартість земельної частки (паю) визначається за грошовою оцінкою переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь.

Відповідно до ч.2 ст.23 Закону України „Про плату за землю“ грошова оцінка земельної ділянки щороку на 1 січня уточнюється на коефіцієнт індексації.

Індексація орендної плати є однією з істотних умов договору оренди земельної ділянки (ч. 1 ст. 15 Закону України „Про оренду землі“). Порядок індексації грошової оцінки земель затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. №783 „Про проведення індексації грошової оцінки земель“. Цією постановою доручено Державному комітетові по земельних ресурсах, Раді міністрів АР Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям забезпечити інформування власників землі і землекористувачів про щорічну індексацію грошової оцінки земель.

Для забезпечення справляння земельного податку та орендної плати за землю в 2005 р. грошова оцінка сільськогосподарських угідь, проведена на 1 липня 1995 р., підлягає індексації на 1 січня 2005 р. на коефіцієнт 2,465, що визначається з добутку коефіцієнтів індексації за 1996 р. - 1,703, за 1997 - 1,059, за 1998 - 1,006, за 1999 - 1,127, за 2000- 1,182, за 2001 р. - 1,02. За 2002-2004 рр. грошова оцінка земель не індексувалась, оскільки коефіцієнт індексації, який розраховується виходячи із середньорічного індексу інфляції за вказані роки, не перевищував одиниці.

Таким чином, під час визначення розміру орендної плати за землю у відсотках вартості землі, грошова оцінка землі (на 1 липня 1995 р.) має бути спочатку проіндексована (коефіцієнт 2,465), а потім помножена на встановлений договором відсоток орендної плати (наприклад, 1,5 %).

Чи можна успадкувати право на оренду землі?

Так, можна. Відповідно до ч. 1 ст. 7 Закону України „Про оренду землі“, право на оренду земельної ділянки переходить після смерті громадянина-орендаря до його спадкоємців, якщо договір оренди не передбачає інших умов. У разі ж відмови спадкоємців стати орендарями або через їх відсутність, право на оренду землі одержують ті особи, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями (за умови, що це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та Закону України „Про оренду землі“).

Які наслідки тягне за собою невиконання сторонами зобов'язань за договором оренди землі?

У разі невиконання зобов'язань за договором оренди землі сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором.

Орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за договором. У разі виявлення таких недоліків орендар має право вимагати: 1) зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків; 2) відрахування з орендної плати

певної суми своїх витрат на усунення таких недоліків з попереднім повідомленням про це орендодавця; 3) дострокового розірвання договору.

Орендодавець не несе відповідальності за наслідки, пов'язані з недоліками переданої в оренду земельної ділянки, якщо такі недоліки обумовлені договором оренди (ст. 36 Закону України „Про оренду землі“).

Що вважається збитками, які може зазнати орендар внаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі?

Орендар має право на відшкодування збитків, яких він зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі. При цьому, збитками вважаються:

1) фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

2) доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних (ст. 28 Закону України „Про оренду землі“).

ПОРАДИ ОРЕНДОДАВЦЕВІ

Ви отримали сертифікат на земельну частку (пай). Якщо маєте наміри отримувати дохід від своєї землі, то можете отримати державний акт на право приватної власності на землю і передати земельну ділянку в оренду на вигідних для вас умовах. Для цього необхідно запропонувати свою ділянку відразу декільком сільськогосподарським підприємствам чи фермерам, а вже потім вибрати з-поміж них того, хто запропонує найвигідніші умови оренди. Якщо належна Вам земельна ділянка є невеликою за розміром, то доцільно домовитися із власниками суміжних земельних ділянок про те, щоб передати усі ділянки разом в оренду одній особі. Досить важливим і відповідальним є момент укладання договору оренди землі. Визначаючи його таку істотну умову як строк дії договору оренди, слід мати на увазі, що коли термін є малим, то орендар, ймовірно, не буде зацікавленим у дбайливому використанні переданої в оренду землі. Натомість, надто тривалий термін оренди може не відповідати Вашим інтересам, як власника землі. Тому в сучасних умовах доцільно укладати договори оренди землі строком від 3 до 6 років. Практика свідчить, що такий термін, зазвичай, влаштовує як власників землі, так і орендарів.

ПОРАДИ ОРЕНДАРЕВІ

Щоб отримати землю в оренду, необхідно вчинити такі дії:

1) звернутися до осіб, які мають земельні ділянки в приватній власності або до осіб, які мають право на земельний пай, та запропонувати їм свої умови щодо оренди землі;

2) допомогти власникам земельних паїв оформити заяви про виділення земельних паїв у натурі (на місцевості);

3) вибрати один з варіантів оформлення угоди. Існує декілька варіантів. Перший: укласти договори оренди земельних часток (але тоді ви будете слабо захищеним з юридичного боку). Другий: допомогти людям отримати державні акти на право приватної власності на землю і згодом укласти з ними договори оренди землі. Щоб зробити правильний вибір, насамперед необхідно зважити свої фінансові можливості. Окрім цього, також необхідно врахувати й час дії договору;

4) допомогти людям, які мають право на земельний пай, звернутися до суду у разі, якщо певні особи перешкоджають виділенню земельної ділянки в натурі;

5) укласти договори оренди, скориставшись послугами юриста та нотаріуса, які допоможуть Вам у цій справі.

Поруч з цим, беручи в оренду землю, варто орендувати й майно, отримане у вигляді майнових паїв колишніх членів колективних сільськогосподарських підприємств. За таких умов Вам буде легше господарювати на орендованій землі.

ДОДАТОК. Деякі цивільно-правові, цивільно-процесуальні та інші документи, що стосуються земельних орендних правовідносин

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ *

_____ " ____ " _____ 20__ р.
(місце укладення)

Орендодавець (уповноважена ним особа) _____
(прізвище,

_____ ім'я та по батькові фізичної особи,
_____, з одного боку, та
найменування юридичної особи)

орендар _____
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,

_____ найменування юридичної особи)
_____, з другого, уклали цей
договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку _____,
(цільове призначення)

яка знаходиться _____
(місцезнаходження)

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею _____,
(гектарів)
у тому числі

_____ (площа та якісні характеристики земель окремих категорій за їх складом та
видами угідь — рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо)

* Затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. №220

3. На земельній ділянці знаходяться об'єкти нерухомого майна _____

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

а також інші об'єкти інфраструктури _____

(перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури, у

тому числі доріг, майданчиків з твердим покриттям тощо)

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з _____

(перелік, характеристика і стан

будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить _____
гривень.

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню _____

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини _____

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ років. Після закінчення строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за _____ днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі _____

(розмір орендної плати: грошової — у гривнях із зазначенням

способів внесення; натуральної — перелік, кількість або частка

продукції, одержуваної із земельної ділянки, якісні показники

продукції, місце, умови, порядок, строки поставки;

виробіткової – види, обсяги, строки і місце надання послуг,

види, обсяги, строки і місце виконання робіт)

10. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням (без урахування) індексів інфляції.

(непотрібне закреслити)

11. Орендна плата вноситься у такі строки _____

12. Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати оформляється відповідними актами.

13. Розмір орендної плати переглядається _____

(періодичність)

у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, у тому числі в наслідок інфляції;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- в інших випадках, передбачених законом.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі _____ несплаченої суми за кож-

(відсотків)

ний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки

15. Земельна ділянка передається в оренду для _____

(мета використання)

16. Цільове призначення земельної ділянки _____

17. Умови збереження стану об'єкта оренди _____

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

18. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється без розроблення (з розробленням) проекту її відведення.

(непотрібне закреслити)

Підставою розроблення проекту відведення земельної ділянки є: _____

Організація розроблення проекту відведення земельної ділянки і витрати, пов'язані з цим, покладаються на орендодавця (орендаря).

(непотрібне закреслити)

19. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду _____

20. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється у _____

(строк)

після державної реєстрації цього договору за актом її приймання-передачі.

Умови повернення земельної ділянки

21. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами.

Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

22. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають (не підлягають) відшкодуванню.

(непотрібне закреслити)

Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

24. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

— фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

— доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

25. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

26. На орендовану земельну ділянку встановлено (не встановлено)

(непотрібне закреслити)

обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб _____

(підстави встановлення обмежень (обтяжень)

27. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

Інші права та обов'язки сторін *

28. Права орендодавця: _____

29. Обов'язки орендодавця: _____

30. Права орендаря: _____

31. Обов'язки орендаря: _____

* Визначаються відповідно до Закону України "Про оренду землі"

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

32. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар (орендодавець).
(непотрібне закреслити)

Страхування об'єкта оренди

33. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає (не підлягає)
(непотрібне закреслити)

страхуванню на весь період дії цього договору.

34. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар (орендодавець).
(непотрібне закреслити)

35. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

36. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосагнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

37. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- придбання орендарем земельної ділянки у власність;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи-орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається (не допускається).

(непотрібне закреслити)

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є (не є)
(непотрібне закреслити)

підставою для зміни умов або розірвання договору.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи – орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду пере-ходить (не переходить) до спадкоємців або інших осіб,
(непотрібне закреслити)

які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

41. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

42. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Прикінцеві положення

43. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий – в орендаря, третій – в органі, який провів його державну реєстрацію _____

(назва органу державної реєстрації за місцем розташування земельної ділянки)

Невід'ємними частинами договору є:

- план або схема 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;
- проект відведення земельної ділянки у випадках, передбачених законом.

(інші документи, що додаються до договору)

Реквізити сторін

Орендодавець

Орендар

(прізвище, ім'я та по батькові)

(прізвище, ім'я та по батькові)

фізичної особи, паспортні дані

(серія, номер, ким і коли виданий),

найменування юридичної,

особи, що діє на підставі

установчого документа (назва)

ким і коли затверджений),

відомості про державну

реєстрацію та банківські реквізити)

Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи

(індекс, область,

район, місто, село, вулиця,

номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний номер _____

(фізичної особи)

Ідентифікаційний код _____

(юридичної особи)

Підписи сторін

Орендодавець

МП

фізичної особи, паспортні дані

(серія, номер, ким і коли виданий),

найменування юридичної

особи, що діє на підставі

установчого документа (назва)

ким і коли затверджений),

відомості про державну

реєстрацію та банківські реквізити)

Місце проживання фізичної особи,
місцезнаходження юридичної особи

(індекс, область,

район, місто, село, вулиця,

номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний номер _____

(фізичної особи)

Ідентифікаційний код _____

(юридичної особи)

Орендар

МП

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 _____

(підпис, ініціали та прізвище посадової особи, яка провела державну реєстрацію)

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ) *

" ____ " _____ 200__ р. село, селище, місто _____

_____ району

(Автономна Республіка Крим, область)

Цей Договір поширюється на підприємства, установи, організації, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, та громадян — власників сертифікатів на право на земельну частку (пай).

Договір укладено між власником(-ами) земельної(-их) частки(-ок) (паю)(-їв)

(П.І.Б. фізичної особи, адреса, серія і номер сертифіката на право на земельну частку (пай), ким виданий, дата видачі)

_____, який (які) надалі іменується "Орендодавець" і діє (діють) відповідно до чинного законодавства України, з одного боку, і _____

(назва юридичної особи — недержавного сільгосппідприємства,

*іншого агроформування, яке діє на підставі статуту
(положення, установчого документа),*

її місцезнаходження, П.І.Б. уповноваженої особи, адреса, паспортні дані)

_____, з другого боку, що надалі іменується "Орендар".

Орендодавець та Орендар надалі іменуються разом "Сторони", а кожний окремо — "Сторона". Сторони уклали цей Договір про таке:

1. Предмет Договору

Орендодавець передає, а Орендар приймає в оренду земельну(-і) частку(-и) (пай)(-ї) розміром _____ умовних кадастрових гектарів, вартістю _____ гривень, яка розміщена в межах земельної ділянки, виділеної в натурі єдиним масивом (кадастровий план додається)

(вказати кадастрову та інші характеристики земельної ділянки)

* Затверджений наказом Держкомзему України від 17.01.2000 р. №5 (Із змінами, внесеними згідно з наказами Держкомзему № 166 від 24.09.2001, №25 від 26.02.2002)

2. Умови Договору

2.1. Мета використання земельної частки (паю)

Земельна частка (пай) передається в оренду для сільськогосподарських потреб.

2.2. Орендна плата

За користування вказаною в Договорі земельною(-ими) часткою(-ами) Орендар сплачує Орендодавцю щороку орендну плату (в розрахунку на одну земельну частку) у розмірі _____

(вказується розмір грошової плати в гривнях,

кількість натуральної продукції, відробіткової послуги, роботи орендодавцю)

Розмір орендної плати визначається за домовленістю між Сторонами, але не може бути меншим від розміру, встановленого чинним законодавством.

Форми орендної плати за оренду однієї земельної частки (паю) на 1 рік, які встановлюються за домовленістю Сторін, наведені в додатку до Договору.

Орендар сплачує орендну плату протягом терміну дії Договору не пізніше як у термін від _____ до _____ кожного року.

(число, місяць)

(число, місяць)

Розмір платежів за окремими формами оплати щороку погоджується між Сторонами шляхом внесення змін або доповнень до цього Договору (додаток).

Орендна плата, враховуючи невикрачену, підлягає індексації на дату її виплати відповідно до рівня інфляції національної валюти України.

Орендар, за погодженням з Орендодавцем, може перенести термін виплати орендної плати.

2.3. Термін дії Договору

Договір складено Сторонами терміном на _____ роки(-ів).

Початок дії Договору _____ 20__ р., закінчення _____ 20__ р.

Договір може бути припинений у будь-який час за взаємної згоди Сторін.

Сторони не мають права відмовитись від виконання умов цього Договору в односторонньому порядку.

За Орендодавцем зберігаються всі права розпорядження земельною часткою (паєм).

В разі переходу права власності до інших осіб Договір оренди зберігає чинність для нового власника.

У разі виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) зобов'язання сторін припиняються відповідно до чинного законодавства.

3. Права та обов'язки Сторін

Сторони зобов'язуються:

Орендодавець:

- не втручатися у виробничу діяльність Орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов цього Договору;
- не вносити зміни в Договір без згоди Орендаря.

Орендар:

- протягом дії Договору не змінювати цільове призначення земельної частки (паю), визначене в пункті 2.1;
- не допускати погіршення екологічного стану й родючості земельної ділянки;
- відповідати і платити за всі витрати, пов'язані з використанням ним земельної ділянки;
- своєчасно сплачувати орендну плату, визначену у Договорі;
- після закінчення терміну Договору оренди повернути Орендодавцю орендовані землі в стані, придатному для використання за цільовим призначенням;
- за несвоечасну сплату орендної плати — сплачувати пеню у розмірі 0,2 відсотка від суми недоїмки за кожний день прострочення;
- здійснювати комплекс заходів щодо охорони орендованих земель згідно з чинним законодавством.

Сторони мають право:

- у разі закінчення дії Договору до закінчення польових робіт термін оренди земельної частки (паю) продовжити до повного завершення збирання врожаю;
- вносити зміни та доповнення у Договір за згодою обох Сторін у письмовій формі.

Інші умови

Відповідальність Сторін

Сторони несуть відповідальність за невиконання умов цього Договору.

Сторони не несуть відповідальності, якщо неможливо виконати умови цього Договору внаслідок дії непереборної сили.

4. Прикінцеві положення

В інших випадках, які не передбачені цим Договором, сторони керуються чинним законодавством України.

Спори, в разі відсутності взаємної згоди Сторін, щодо зміни умов цього Договору, його дострокового розірвання на вимогу однієї зі Сторін розглядаються судом у встановленому законодавством порядку.

Договір укладено в двох примірниках, один з яких перебуває в Орендодавця, другий — в Орендаря і кожен з них має однакову юридичну силу.

Договір набуває чинності з моменту його реєстрації в _____ сільській (селищній, міській) раді.

Орендодавець

Орендар

(П.І.Б., адреса)

(адреса, розрахунковий рахунок)

(паспортні дані)

(ідентифікаційний номер)

(ідентифікаційний номер)

(контактний телефон)

(контактний телефон)

(підпис)

" ____ " _____ 20 ____ р.

(підпис)

" ____ " _____ 20 ____ р.

Договір зареєстрований у книзі записів реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв) _____ ради за № _____

" ____ " _____ 20 ____ р.

(П.І.Б. посадової особи, підпис)

М.П.

Додаток
до Договору оренди земельної частки (паю) від _____

Форми орендної плати	Щорічний розмір платежів на _____ рік	Період виплати
1. Грошова (у гривнях)		
2. Натуральна		
3. Виробіткова		

Орендодавець

(П.І.Б., адреса)

(паспортні дані)

(ідентифікаційний номер)

(контактний телефон)

(підпис)

" _____ " _____ 20 ____ р.

Орендар

(адреса, розрахунковий рахунок)

(ідентифікаційний номер)

(контактний телефон)

(підпис)

" _____ " _____ 20 ____ р.

Зразок листа-повідомлення про заперечення проти подовження раніше укладеного договору оренди землі

Голові правління агрофірми "Промінь"

(прізвище та ініціали)

_____ раді

(найменування ради)

(прізвище, ім'я, по-батькові)

та адреса особи, яка звертається)

У зв'язку із закінченням терміну дії договору оренди земельної частки (паю) від _____ 200__ р. № _____ та виготовленням державного акта на право власності на земельну ділянку, відповідно до ст. 33 Закону України "Про оренду землі", заперечую проти подовження договору оренди землі з _____

(найменування чи П.І.Б. сторони договору)

у зв'язку із неодноразовим грубим порушенням орендарем умов вищезазначеного договору оренди землі, що полягало в:

1. _____

2. _____

У подальшому маю наміри укласти договір оренди з іншим орендарем.

" ____ " _____ 200__ р.

(підпис)

Зразок листа-звернення про зміну умов договору оренди земельної ділянки

Керівнику _____

(назва підприємства, П.І.Б. керівника
підприємства, з яким укладено договір),
що знаходиться за адресою:

громадянина _____

(П.І.Б. громадянина, який звертається
з вимогою про зміну умов договору, повна адреса)

Я, _____

(П.І.Б. громадянина, який звертається з вимогою про зміну умов договору),
власник земельної ділянки, право якого посвідчується Державним актом
на право приватної власності на землю серія № _____, та підприєм-
ство _____ уклали договір оренди земельної ділянки від
" ____ " _____ 200 ____ року № _____.

Відповідно до п. 9 вказаного договору, "орендар кожного року сплачує
орендодавцю орендну плату в грошовій формі в розмірі не менше (грошова
оцінка орендованої земельної ділянки становить _____ грн. ____
коп.)".

Вважаю, що редакція п. 9 договору оренди земельної ділянки не відповідає
вимогам ст. 15, 21 Закону України "Про оренду землі", недостатньо ре-
гламентує розмір орендної плати, а також не відповідає моїм економічним
інтересам як орендодавця-власника землі.

Разом з тим, згідно з умовами п. 13 договору розмір та форми орендної
плати щорічно погоджуються між орендарем та орендодавцем шляхом вне-
сення змін або доповнень до цього договору.

Враховуючи вищенаведене, керуючись ст.ст. 207, 651, 654 Цивільного ко-
дексу України, ст.ст. 23, 30 Закону України "Про оренду землі", згідно умов
укладеного договору оренди земельної ділянки,

пропоную:

1. Змінити п. 9 договору оренди земельної ділянки від " ____ " _____
200 ____ р. № _____, та викласти його наступним чином: "Орендна плата вно-
ситься орендарем у розмірі 2% нормативної грошової оцінки орендованої зе-
мельної ділянки, що становить _____ грн. (прописом) в натуральній формі:
зерном пшениці 1 класу по ціні її собівартості, але не вище державних заку-
півельних цін. Місце передачі – складське приміщення, що знаходиться за

адресою _____. Передача продукції в рахунок орендної плати оформляється відповідним актом".

2. Перереєструвати договір оренди земельної ділянки від "____" _____ 200__ р. № _____ у зв'язку із внесенням до нього вищевказаних змін.

Відповідь на звернення прошу надати протягом 10 днів з моменту отримання.

" ____ " _____ 200__ р.

(підпис)

УГОДА ПРО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

" ____ " _____ 200__ р. Місто (селище, село) _____

ОРЕНДОДАВЕЦЬ _____ з одного боку,
(*прізвище, ім'я, по батькові власника земельної ділянки*)

та ОРЕНДАР _____
(*назва юридичної особи*)

в особі _____
(*посада, прізвище, ім'я, по батькові*)

що діє на підставі Статуту, з іншого боку, уклали цю Угоду про наступне:

1. ОРЕНДОДАВЕЦЬ і ОРЕНДАР прийшли до згоди розірвати договір від " ____ " _____ р. № ____.

2. З моменту набуття чинності цієї Угоди сторони не вважають себе пов'язаними будь-якими правами та зобов'язаннями.

3. Зобов'язання, припинені цією Угодою, виконання яких уже почалося, потребують переоформлення в договірному порядку.

4. Цю угоду складено у двох оригінальних примірниках, по одному для кожної із сторін.

5. Ця Угода вступає в силу з часу підписання її сторонами.

Орендодавець

Орендар

(*П.І.Б., адреса*)

(*адреса, розрахунковий рахунок*)

(*паспортні дані*)

(*ідентифікаційний номер*)

(*ідентифікаційний номер*)

(*контактний телефон*)

(*контактний телефон*)

(*підпис*)

(*підпис*)

Зразок заяви про виплату заборгованості по орендній платі

Керівнику _____

(назва підприємства, П.І.Б. керівника
підприємства, з яким укладено договір),
що знаходиться за адресою:

громадянина _____

(П.І.Б. громадянина, який звертається
з вимогою про зміну умов договору, повна адреса)

ЗАЯВА

про виплату заборгованості по орендній платі

Я, _____

(П.І.Б. громадянина, який звертається з вимогою про зміну умов договору),
власник земельної ділянки, право якого посвідчується Державним актом
на право приватної власності на землю Серія__ № _____ від " __ "
_____ 200__ р., та підприємство _____

(назва підприємства)

уклали договір оренди земельної ділянки від " __ " _____ 200__ року №
_____.

Згідно із зазначеним договором орендар зобов'язався сплачувати орендну
плату щорічно (до _____ кожного звітного року) в розмірі ____ % від
умовної кадастрової вартості земельної частки (паю) з урахуванням коефіціє-
нта індексації.

У зв'язку з невиплатою орендної плати у строк, визначений договором,
прошу Вас розрахуватися зі мною у строк до " __ " _____ 200__ року. В
протилежному випадку, я буду вимушений звернутись за захистом поруше-
них прав до суду.

" __ " _____ 200__ р. _____
(підпис)

Зразок позовної заяви про стягнення плати за оренду земельної ділянки

До _____ районного суду

Позивач: _____

(П.І.Б., місце проживання)

Відповідач: _____

*(поштовий індекс, повна адреса,
найменування орендаря)*

Ціна позову: _____

(цифри та прописом)

ПОЗОВНА ЗАЯВА про стягнення плати за оренду земельної ділянки

Згідно з державним актом на право приватної власності на землю, виданим _____ 200__ року, мені на праві приватної власності належить земельна ділянка площею _____ га ріллі, що розташована на території _____ ради _____ району.

Зазначену земельну ділянку згідно з договором оренди від _____ 200__ року № ____ я передав в оренду _____ строком на ____ років.

Відповідач на підставі договору оренди (п. ____) зобов'язався сплачувати мені щорічно до _____ поточного року орендну плату без врахування коефіцієнта індексації в розмірі ____ грн., що становить 1% від вартості землі на момент укладання договору. Виплата повинна здійснюватися в натуральній і відробітковій формах – видачі _____ кг зерна і наданні послуг на пільгових умовах.

На момент укладання договору вартість моєї земельної ділянки становила _____ грн., а з урахуванням індексації – ____ грн., у зв'язку з чим, орендна плата мала скласти ____ грн. ____ коп.

За 200__ р. мною було одержано за оренду моєї земельної ділянки ____ кг пшениці (VI клас) і ____ кг ячменю (III клас), що в грошовому виразі склало відповідно ____ грн. і ____ грн. за цінами агропромислової біржі станом на 1 листопада 200__ р. (пшениця ____ грн. за 1 тону, ячмінь – ____ грн.). А всього

мною було одержано зерна на суму __ грн. __ коп. Ніяких послуг на пільгових умовах у 200__ р. мені не надавалося.

Вартість моєї земельної ділянки після індексації в цьому році відповідно до ст. 23 Закону України "Про плату за землю" та Постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. №783 складає __ грн. Відповідно й орендна плата має становити __ грн. __ коп. Відповідачем цього не було виконано. Таким чином відповідач не розрахувався зі мною за 200__ р. на суму __ грн. __ коп., а з урахуванням пені (п.__ Договору — __ %) загальна сума боргу становить __ грн. __ коп.

Таким чином, всього за 200 __ р. відповідач заборгував мені __ грн. __ коп.

Я неодноразово звертався до _____ з вимогою провести відповідні перерахунки орендної плати згідно з умовами договору і чинного законодавства, однак відповіді від нього так і не одержав, що оцінюється мною як відмова у задоволенні моїх вимог, оскільки згідно з ч.1 ст.24 Закону України "Про оренду землі" орендодавець, тобто я, маю право вимагати від орендаря своєчасного внесення орендної плати.

Для подачі цієї позовної заяви мною була витребувана довідка про вартість моєї земельної ділянки з урахуванням індексації з _____ районного відділу земельних ресурсів, за що мною було сплачено __ грн. __ коп. (додається).

На підставі вищевикладеного, керуючись ст. ст. 35, 36 Закону України "Про оренду землі",

ПРОШУ:

1. Винести рішення про стягнення з відповідача на мою користь у сумі _____ грн. __ коп., з яких: __ грн. __ коп. — борг відповідача за оренду, _____ грн. коп. — вартість довідки про вартість земельної ділянки, __ грн. — державне мито.

Додаток:

1. Копія позовної заяви.
2. Копія державного акта на землю.
3. Копія договору оренди.
4. Квитанція про сплату за довідку про вартість земельної ділянки.
5. Квитанція про сплату державного мита.

" ____ " _____ 200__ р. _____
(підпис)

ПРОЕКТ „ЗЕМЛЯ І ПРАВО“

Спільний проект Інституту громадянського суспільства, Творчого центру Каунтерпарт та Комітету виборців України – „Знайте свої права та вмійте їх захищати: полегшення доступу сільського населення до правових механізмів захисту своїх прав„, коротка назва „**Земля і право** „.

Термін реалізації проекту: 1 вересня 2004 р. – 1 вересня 2005 р.

Географія проекту: Вінницька та Хмельницька області.

Мета проекту: Покращення доступу мешканців селищ та сіл до юридичних механізмів реалізації та захисту своїх прав на землю та майно, отримане в процесі роздержавлення землі та розпаювання майна сільськогосподарських підприємств.

Способи реалізації проекту:

1. Надання безкоштовних практичних юридичних консультацій мешканцям селищ та сіл Вінницької та Хмельницької областей щодо захисту їх прав на землю та майно через роботу регіональних офісів проекту у містах Хмельницькому та Вінниці, а також через виїзні консультації в районах цих областей.

2. Підготовка та поширення серед сільського населення методичних видань (алгоритмів) щодо вирішення найбільш типових, найбільш поширених справ у земельних та майнових спорах.

3. Проведення тренінгів у сільських районах для місцевого населення щодо їх прав на землю та майно, можливості їх захисту в органах державної влади, місцевого самоврядування та у суді.

4. Ведення моніторингу застосування земельного законодавства, виявлення найбільш проблемних норм, що спричиняють скарги громадян та підготовка пропозицій по їх удосконаленню для Верховної Ради України та центральних органів виконавчої влади відповідно до їх компетенції.

Публікація у місцевих ЗМІ найбільш актуальних матеріалів щодо прав громадян на землю з розглядом прикладів по вирішенню земельних спорів.

5. Співпраця з органами місцевого самоврядування, депутатами місцевих рад, допомога місцевим радам у консультуванні із земельних питань.

У містах Вінниці та Хмельницькому працюють громадські приймальні.

Їх адреси:

м. Хмельницький,

вул. Шевченка, 34, готель „Поділля“, кім. 1012, (10 поверх, працює ліфт), тел. 76-58-50.

Прийом громадян з надання безкоштовних консультацій здійснюється щосередини та щоп'ятниці з 14-00 до 18-00.

м. Вінниця,

вул. Театральна, 43, тел. 32-16-52.

Прийом громадян з надання безкоштовних консультацій здійснюється щовівторка та щочетверга з 16-00 до 19-00.

Питання, з яких надаються безкоштовні консультації:

1. Приватизація землі
2. Розпаювання земель та майна КСП
3. Порядок виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості)
4. Оренда землі
5. Земельний сервітут
6. Цивільно-правові угоди щодо землі
7. Сплата земельного податку
8. Порядок вирішення земельних спорів тощо.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України „Про власність“ від 02.07.1991 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 19.06.2003 р. № 980-IV.
2. Закон України „Про оренду землі“ від 06.10.1998 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 27.11.2003 р. № 1344-IV.
3. Закон України „Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)“ від 05.06.2003 р. № 899-IV.
4. Закон України „Про нотаріат“ від 02.09.1993 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 18.11.2003 р. № 1255-IV.
5. Закон України „Про особисте селянське господарство“ від 15.05.2003 р. № 742-IV.
6. Закон України „Про оцінку земель“ від 11.12.2003 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 17.06.2004 р. № 1808-IV.
7. Закон України „Про податок з доходів фізичних осіб“ від 22.05.2003 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 15.06.2004 р. № 1780-IV.
8. Закон України „Про фіксований сільськогосподарський податок“ від 17.12.1998 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 19.06.2003 р. № 974-IV.
9. Закон України „Про внесення змін до Земельного кодексу України“ від 06.10.2004 р. № 2059-IV.
10. Декрет Кабінету Міністрів України „Про державне мито“ від 21.01.1993 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 12.05.2004 р. № 1713-IV.
11. Постанова Кабінету Міністрів України „Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам“ від 19.04.1993 р. № 284, із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ від 14.01.2004 р. № 21.
12. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди землі“ від 25.12.1998 р. № 2073.
13. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)“ від 24.01.2000 р. № 119.
14. Постанова Кабінету Міністрів України „Про проведення індексації грошової оцінки земель“ від 12.05.2000 р. № 783.
15. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження Порядку виконання земельно-кадастрових робіт та надання послуг на платній основі державними органами земельних ресурсів“ від 01.11.2000 р. № 1619, із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ від 26.04.2003 р. № 617.

16. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження Типового договору оренди землі“ від 03.03.2004 р. № 220.
17. Указ Президента України „Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва“ від 10.11.1994 р. № 666/94.
18. Указ Президента України „Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)“ від 02.02.2002 р. № 92 із змінами, внесеними Указом Президента України від 13.09.2002 р. № 830/2002
19. Указ Президента України „Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям“ від 08.08.1995 р. № 720/95.
20. Наказ Держкомзему „Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)“ від 17.01.2000 р. № 5, з останніми змінами, внесеними згідно із наказом Держкомзему від 26.02.2002 р. № 25.
21. Листи Держкомзему від 14.01.2003 р. № 14-22-6/167, 15.01.2004 р. № 14-22-7/297, 12.01.2005 р. № 14-22-7/147.
22. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. Ред. В.В. Медведчука. - К.: Юрінком Інтер, 2004. - 656 с.
23. Цивільний кодекс України - К. : Істина. - 368 с.
24. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників Цивільного кодексу України. - К. : Істина. - 928 с.
25. Аналітичні та інші матеріали, що розміщені на: <http://agroua.net/>; <http://www.farmer.org.ua/>; <http://www.myland.org.ua/>; <http://pai.org.ua/>; <http://www.vlasnasprava.info/>; <http://www.ulti.kiev.ua/>.

ЗМІСТ

ВСТУП	3
ПИТАННЯ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ДО УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ	4
Що таке земельна частка (пай)?	4
Що таке земельна ділянка?	4
В чому різниця між земельною часткою (паєм) і земельною ділянкою? ..	4
Які права має власник земельного паю?	4
Які права і обов'язки має власник земельної ділянки?	5
Які нормативно-правові акти закріплюють гарантії захисту прав орендаря на орендовану земельну ділянку?	5
Що таке оренда землі?	5
Що таке договір оренди землі?	6
Хто може укладати договір оренди землі? Хто такі орендодавець і орендар земельної ділянки?	6
Що потрібно зробити для передачі землі в оренду?	6
Чи потрібно попередньо розробляти проект відведення земельної ділянки при передачі її в оренду?	7
На який строк земельну ділянку може бути передано в оренду?	7
З ким потрібно укладати договір оренди невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок на території сільської ради? Чи існують будь-які нормативні обмеження щодо строку оренди таких земельних ділянок?	7
Чиї права є більш захищені законом: того, хто здає в оренду землю на підставі державного акта чи на підставі сертифіката?	7
Чи має право орендар земельної частки (паю) відмовити орендодавцеві в укладенні договору оренди земельної ділянки, яку останній отримав у власність шляхом виділення її в натурі (на місцевості)?	8
У державному акті на право власності на землю розмір грошової оцінки не вказано. Де можна довідатися про розмір грошової оцінки земельної ділянки?	8
Чи є платною послуга – видача довідки про грошову оцінку земельної ділянки?	8
Чи можна здійснити передачу від імені члена сім'ї, який перебуває на заробітках за кордоном, належної йому земельної ділянки в оренду? ...	8
Чи є нормативно передбаченою можливість передачі земельної ділянки в оренду особистому селянському господарству? Хто повинен підписати договір оренди зі сторони особистого селянського господарства?	9
Чи можна передати земельну частку (пай) в оренду для використання за несільськогосподарським призначенням?	9
Чи обов'язково потрібно проводити експертну грошову оцінку земельної ділянки при передачі її в оренду.	9

ПИТАННЯ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ . . .10

Як правильно укласти договір оренди землі?	10
Що має бути обов'язково записано в договорі оренди землі?	10
Які права й обов'язки мають орендодавець та орендар?	11
Чи підлягають договори оренди землі спеціальній реєстрації?	12
Чи потрібно нотаріально посвідчувати договір оренди землі?	12
Чи потрібно сплачувати державне мито за нотаріальне посвідчення договору оренди землі?	13
Які документи потрібні для реєстрації договору оренди землі?	13
Які переваги дає нотаріальне посвідчення договору оренди земельної ділянки?	14
З якого моменту набирає чинності договір оренди земельної ділянки: з моменту підписання чи з моменту реєстрації?	14
З якого моменту орендар може приступити до оренди земельної ділянки? . .14	
Чи підлягає обов'язковому страхуванню земельна ділянка, яка передається в оренду?	14
Яким чином можна розірвати договір оренди землі?	
Які наслідки має розірвання договору оренди землі?	14
Чи може орендодавець в односторонньому порядку розірвати договір оренди землі?	15
Чи можна змінити умови договору оренди землі, припинити чи розірвати цей договір?	15
Договір оренди було достроково припинено за ініціативою орендодавця. Що повинен відшкодувати орендодавець орендареві, якщо останній набув право на оренду земельної ділянки за результатами аукціону (конкурсу)?	16
Що означає поновлення договору оренди землі?	16
Що означає для сторін договору оренди землі поняття — „переважне право орендаря на поновлення договору“?	16
Що означає для сторін договору оренди землі поняття — „переважне право орендаря на отримання земельної ділянки у власність“?	17
Яким чином здійснюється передача земельної ділянки в оренду?	17

ОРЕНДНА ПЛАТА17

Що таке орендна плата?	17
В якій формі може здійснюватись орендна плата за землю?	17
Чи можна змінити розмір орендної плати за землю до закінчення строку дії договору про оренду?	18
Які існують обмеження щодо орендної плати?	18
Договір оренди у судовому порядку було визнано недійсним. Чи підлягає поверненню орендодавцем орендареві отримана орендна плата?	18
Чи правомірно орендар зменшив розмір орендної плати на суму вартості виготовлення державного акту на право власності на землю, який він оплатив?	19

Чи обов'язково орендар земельної ділянки повинен сплачувати орендодавцю орендну плату в грошовій формі?	19
Який порядок розрахунку у разі дострокового розірвання договору оренди орендодавцями, які одержали державні акти на право приватної власності на землю?	19
Чи буде вважатися правомірною відмова орендаря виплатити орендну плату на підставі відсутності у орендодавця ідентифікаційного номера?	20
Чи звільняють форс-мажорні обставини орендаря від сплати орендної плати?	20
ПИТАННЯ, ЩО СТОСУЮТЬСЯ СУБОРЕНДИ	20
Що собою являє суборенда землі?	20
Чи має право орендар передати земельну ділянку в суборенду, якщо в договорі оренди таку умову не передбачено?	20
Чи можна передати в суборенду земельні ділянки сільськогосподарського призначення?	21
СПЛАТА ПОДАТКІВ	22
Хто повинен сплачувати земельний податок: орендодавець чи орендар земельної ділянки?	22
Як оподатковується орендна плата за землю згідно Закону України „Про податок з доходів фізичних осіб“?	22
Чи існують пільги в оподаткуванні доходів при наданні земельної ділянки, земельної частки (паю) в оренду?	22
Який порядок нарахування, утримання та сплати до бюджету податку з орендної плати?	22
Чи зобов'язана особа сплачувати земельний податок за земельну ділянку, яка нею не обробляється і не була передана в оренду?	23
Чи повинен сплачувати земельний податок власник земельної частки (паю), який отримав державний акт на право власності на землю, але не передав її в оренду й сам не використовує?	23
ІНШІ ПИТАННЯ	23
Чи має право орендар утримувати земельну ділянку і користуватись нею після закінчення договору оренди, посиляючись на заборгованість орендодавця?	23
Хто має відшкодувати орендареві збитки за погіршення якості землі внаслідок виробничої діяльності хімічного підприємства, що розташоване неподалік від земельної ділянки?	24
Що робити, коли використання орендарем земельної ділянки призвело до її виснаження, зниження родючості чи забруднення?	24
Чи потрібно спадкоємцеві укладати новий договір оренди земельної ділянки після смерті орендодавця?	24
Який нині існує в Україні порядок індексації грошової оцінки земель? На кого покладено обов'язок інформування власників землі та землекористувачів про щорічну індексацію грошової оцінки земель? ..	24

Чи можна успадкувати право на оренду землі?	25
Які наслідки тягне за собою невиконання сторонами зобов'язань за договором оренди землі?	25
Що вважається збитками, які може зазнати орендар внаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі? ..	26
ПОРАДИ ОRENDOДАВЦЕВІ	26
ПОРАДИ ОRENДАРЕВІ	27
ДОДАТОК.	
Деякі цивільно-правові, цивільно-процесуальні та інші документи, що стосуються земельних орендних правовідносин	28
ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ	28
ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ)	37
Зразок листа-повідомлення про заперечення проти подовження раніше укладеного договору оренди землі	42
Зразок листа-звернення про зміну умов договору оренди земельної ділянки	43
УГОДА ПРО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	45
Зразок заяви про виплату заборгованості по орендній платі	46
Зразок позовної заяви про стягнення плати за оренду земельної ділянки ..	47
ПРОЕКТ „ЗЕМЛЯ І ПРАВО“	49
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	51

Інститут громадянського суспільства
01103, Київ, б. Дружби народів, 22, к.21
e-mail: csi@csi.org.ua
www.csi.org.ua

Віддруковано
ТОВ «ІКЦ „Леста“»