

## Особливості укладення договору оренди землі

Більшість публічних дискусій щодо законодавчих норм в агросекторі ведеться нині щодо мораторію на продаж сільськогосподарських угідь.

Тим часом достатньою увагою не охоплено найважливіше – відсутність у селян-власників землі знань щодо сутності оренди, які б надали їм можливість врегулювати взаємини з орендарями на справедливих засадах.

Адже саме оренда лишається єдиною юридичною можливістю отримувати дохід від земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які мешканці села не в змозі обробляти самостійно.

Практика свідчить, що в більшості випадків селяни лише підписують підготовлені юристами аграрних фірм чи фермерів документи, в яких, звичайно, більшою мірою представлені інтереси останніх.

### На чііх умовах договір?

Зазвичай сільські мешканці узгоджують з орендарями лише вартість оренди та форму її оплати, але не завжди в строк чи і взагалі їх отримують, не маючи передбачених у договорі дієвих інструментів змусити орендаря виконувати обов'язки належно.

Хотілося б роз'яснити пересічним громадянам найбільш значущі моменти оформлення оренди, що дозволять їм уникнути або значно зменшити ймовірність виникнення типових проблем орендних взаємин.

Першим кроком є укладення договору оренди земельної ділянки. Відповідно до закону, він може мати просту письмову форму, але за взаємним бажанням орендаря й орендодавця, вони можуть посвідчити його нотаріально.

Відповідно до чинного закону, договір оренди земельної ділянки повинен містити такі істотні умови:

- а) інформацію про земельну ділянку, що передається в оренду (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- б) строк дії договору оренди;
- в) орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися й інші умови. Але важливо пам'ятати: якщо орендний договір не містить хоча б однієї із вищезазначених істотних умов, він вважається неукладеним.

Досить зручним для оформлення взаємин сторін є використання типового договору оренди землі, який затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року №220.

Однак він має характер певного шаблону й особливості відносин орендаря та орендодавця сторонам слід визначати в договорі самостійно.

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

7 років є на сьогодні мінімальним строком оренди для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого

селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Базою для розрахунку орендної плати є нормативна грошова оцінка землі.

А розмір ставки орендної плати за землі сільськогосподарського призначення повинен бути не менше 3 відсотків від вартості земельної ділянки у відповідності до статті 1 Указу Президента України від 02.02.2002 р. № 92/2002 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)».

### **Розірвати достроково**

Якщо орендар не виконує належно договір, наприклад використовує земельну ділянку всупереч визначеним договором умовам (скажімо, використовує земельну ділянку не за цільовим призначенням), орендодавець може розірвати договір оренди.

Адже той укладений на багато років і перспектива систематичних порушень з боку орендаря навряд чи влаштує власника. У такому разі слід знати наступне.

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

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

Останнє речення означає, що для односторонньої відмови від договору в ньому повинен передбачатися відповідний механізм із певною послідовністю дій сторін.

Наприклад, у разі систематичного порушення орендарем договору, псування, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, орендодавець може надіслати орендарю лист із повідомленням про розірвання оренди.

Для підтвердження факту надсилання найкраще використовувати рекомендований лист із повідомленням про вручення.

З моменту отримання зазначеного листа орендар має звільнити орендовану землю протягом певного часу (наприклад, періоду, необхідного для збору врожаю, тощо).

Це найпростіший варіант дій, коли сторони врегульовують свої відносини самостійно.

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

Це якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладання договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору обумовлене невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна з них має право вимагати в іншої сторони відшкодування завданих збитків відповідно до закону.

### **Укладено чи зареєстровано?**

Слід розділяти момент укладання договору оренди та момент державної реєстрації права оренди, що за ним виникає, оскільки вони мають принципово різні юридичні наслідки.

Так, сторони, дійшовши згоди щодо всіх істотних умов договору оренди землі, складають і підписують відповідний письмовий документ.

Але підписання договору ще не означає, що орендар може користуватися земельною ділянкою, — відповідне право в нього виникає з моменту державної реєстрації.

Саме після цього земельну ділянку вважають переданою орендарю, а не з часу підписання сторонами акта прийому-передачі, як багато хто досі вважає.

Крім того, якщо сторони вказали, що договір діє певну кількість років із моменту підписання, то незалежно від часу зі спливом якого була зареєстрована оренда, її дія не може перевищувати строку чинності договору.

Сторони можуть узгодити, що договір діє до закінчення строку дії оренди, який підліковується з моменту її державної реєстрації і становить стільки-то років.

Задля реалізації інтересів орендаря сторони за взаємною згодою враховують при визначенні строку договору час посівної для певної сільськогосподарської культури, якою засівається орендована земельна ділянка.

Про державну реєстрацію оренди може звернутися як орендар, так і орендодавець — до: нотаріусів, виконавчих органів сільських, селищних та міських рад, Київської, Севастопольської міських, районних, районних у містах Києві та Севастополі державних адміністрацій або акредитованих суб'єктів, в яких працюють державні реєстратори.

При цьому варто мати на увазі, що звертатися можна до зазначених осіб та органів незалежно від місця розташування земельної ділянки, але у межах області.

При цьому, якщо договір оренди нотаріально посвідчувався, здійснити реєстрацію оренди, що виникає в його результаті, має право лише нотаріус, що здійснював зазначену нотаріальну дію.

Для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки реєстратору (нотаріусу) подається заява на проведення реєстраційних дій та оригінали документів, необхідних для проведення таких дій, у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених законодавством.

У разі якщо оригінали документів, необхідних для проведення реєстраційних дій, відповідно до законодавства залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування, що їх видають, заявник подає копії документів, оформлені такими органами відповідно до законодавства.

Іншими документами (їх копіями), які подаються із заявою є:

а) документ, що посвідчує особу заявника;

б) довіреність чи інший документ, що посвідчує представницькі повноваження у разі коли особа, яка звертається по державну реєстрацію діє як представник;

в) копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Держаним реєстром фізичних осіб платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

г) документ, що підтверджує сплату адміністративного збору (обов'язкового платежу за проведення державної реєстрації), крім випадків, коли особа звільнена від сплати адміністративного збору;

д) договір оренди земельної ділянки;

е) витяг із ДЗК про земельну ділянку, окрім випадків коли нотаріус, який проводить реєстрацію підключений до ДЗК.

Окрім того, якщо при зверненні про державну реєстрацію оренди виявиться, що право власності на земельну ділянку виникло до 1 січня 2013 року, але не було зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, державний реєстратор (нотаріус) здійснює також і його реєстрацію.

При цьому, для державної реєстрації необов'язковим є звернення власника, право власності за ним може бути зареєстровано за заявою орендаря.

Останній не зобов'язаний подавати документ, на підставі якого виникло право власності (договір купівлі-продажу, дарування, свідоцтво про право на спадщину, державний акт про право власності, тощо), за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права власності та оренди проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів із дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

За результатом проведення державної реєстрації права власності та похідного від нього речового права на земельну ділянку державний реєстратор (нотаріус) формує примірник витягу.

Даний документ підтверджує реєстрацію права оренди.

У разі припинення договору, в тому числі його розірвання, потрібно звернутися до державного реєстратора для припинення права оренди.

Якщо останнє не здійснити, в орендаря буде формальна підстава продовжувати користуватися земельною ділянкою.

А зареєструвати нову оренду до припинення попередньої неможливо.

Консультант Першої київської  
державної нотаріальної контори  
Бажан О.І.