

плати, а також за несвоєчасне повернення земельної ділянки у разі закінчення строку договору оренди землі або ж дострокового розірвання договору, за зниження родючості ґрунту тощо);

- умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

Невід'ємні частини договору оренди землі:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;

- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;

- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

- акт приймання-передачі об'єкта оренди;

- проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом.

При укладанні договорів оренди землі необхідною вимогою є його письмова форма. Що стосується ж нотаріального посвідчення договору, то воно здійснюється лише за бажанням однієї із сторін (ст. 14. Закону України «Про оренду землі»).

За нотаріальне посвідчення договорів суборенди, договорів оренди землі ставка державного мита становить 0,01 відсоток від грошової оцінки земельної ділянки, яка встановлюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України (підпункт «у» пункту 3 статті 3 Декрету «Про державне мито» від 21.01.1993 № 7-93).

**Звертаємо увагу, що право оренди підлягає обов'язковій державній реєстрації.**

Для отримання більш детальної інформації звертайтеся до відділів бюро правової допомоги Першого миколаївського місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги:

**Березанське бюро правової допомоги**

*смт. Березанка, вул. Центральна, 41*

**тел. (05153) 2-11-46**

**e-mail: [Berezanska@legaid.mk.ua](mailto:Berezanska@legaid.mk.ua)**

**Новоодеське бюро правової допомоги**

*м. Нова Одеса, вул. Центральна, 179,*

**тел. (05167) 2-15-51, (063) 3516 74 15**

**e-mail: [Novoodesa@legaid.mk.ua](mailto:Novoodesa@legaid.mk.ua)**

**Ольшанське бюро правової допомоги**

**Миколаївський район**

*м. Миколаїв, вул. Очаківська, 142*

**Тел. (0512) 48-00-17**

**e-mail: [Olshanka@legaid.mk.ua](mailto:Olshanka@legaid.mk.ua)**

**Очаківське бюро правової допомоги**

*м. Очаків, вул. Торгава, 44*

**тел. (05154) 2-52-37**

**e-mail: [Ochakiv@legaid.mk.ua](mailto:Ochakiv@legaid.mk.ua)**

**Skype** – консультування проводиться кожного другого та четвертого четверга місяця з 14:00 год. до 17:00 год. **Skype - адреса: pershiv.bvpd**

**Розташування та контакти центрів правової допомоги можна дізнатися на сайті:**

**[www.legaleid.gov.ua](http://www.legaleid.gov.ua)**

**або в операторів гарячої лінії**

**0-800-213-103**

**(безкоштовно зі стаціонарних і мобільних телефонів)**

**Перший миколаївський місцевий центр з надання безоплатної вторинної правової допомоги**

**БЕЗОПЛАТНА  
ПРАВОВА  
ДОПОМОГА**

***Договір оренди землі.***

**54020, м. Миколаїв,**

**вул. Образцова 4А/2**

**тел. ф. (0512) 47-20-90, 47-20-91,**

**073-404-68-82**

**099-607-07-87**

**e-mail: [mykolaiv1.mykolaiv@legaid.mk.ua](mailto:mykolaiv1.mykolaiv@legaid.mk.ua)**

*Надання безоплатної правової допомоги — соціальна програма Уряду України, що гарантує людям ефективний захист їхніх прав.*



**Миколаїв**

**Договір оренди землі** – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку у відповідності до умов договору та вимог земельного законодавства.

Норми чинного законодавства України визначають **істотні умови договору оренди**, які обов'язково потрібно дотримуватися.

Зокрема, у **договорі оренди землі** обов'язково повинні бути зазначені **істотні умови договору**. Також до договору неодмінно мають додаватися документи, що є невід'ємними частинами договору оренди землі, перелік яких визначається законодавством України.

**УВАГА!** 05 квітня 2015 року набрав чинності Закон України № 191-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)», який вносить зміни до Земельного кодексу України, Закону «Про оренду землі», «Про особисте селянське господарство».

Відповідно до частини 1 статті 15 Закону України «Про оренду землі», **істотними умовами договору оренди землі є:**

1) об'єкт оренди (тобто земельна ділянка з визначенням її кадастрового номера, місця розташування, розміру земельної ділянки);

2) **строк дії договору** (строк дії договору визначається сторонами договору, але він не може перевищувати 50 років);

Відповідно до ст. 19 Закону України «Про оренду землі» при визначенні строку дії **договору оренди землі** необхідно враховувати:

-при передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок

визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою;

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

3) **орендна плата** (із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду, доцільно визначити відповідальність за несплату орендної плати).

**Орендна плата може встановлюватися у таких формах:**

-грошовій;

-натуральній;

-відробітковій (надання послуг орендодавцю).

У разі **договору оренди землі** приватної власності сторони можуть визначити орендну плату у будь-якій із зазначених форм, або ж передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати.

У разі оренди земельної ділянки державної або комунальної форми власності орендна плата встановлюється виключно у грошовій формі.

Розмір орендної плати за землю встановлюється за згодою сторін у договорі оренди (ч. 2 ст. 21 Закону України «Про оренду землі»). Відповідно до статті 288 пункту 288.5.1. розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки.

Інформацію про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки можна отримати в

територіальному органі земельних ресурсів.

**У договорі оренди землі доцільно також визначити:**

- відповідальність за несвоєчасну сплату орендної плати;

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

- умови збереження стану об'єкта оренди (наприклад, в договорі оренди землі може бути передбачено необхідність проведення меліорації земель);

- умови та строки передачі земельної ділянки орендарю (передача земельної ділянки здійснюється шляхом підписання сторонами акта приймання-передачі земельної ділянки. Зверніть увагу, такий акт приймання-передачі земельної ділянки є невід'ємною частиною договору оренди землі);

- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві (передача земельної ділянки у разі припинення договору оренди здійснюється шляхом підписання сторонами акта приймання-передачі земельної ділянки від орендаря до орендодавця);

- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки (наприклад, на земельній ділянці може бути зареєстроване право земельного сервітуту, також на земельній ділянці можуть бути створені охоронні зони);

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

- відповідальність сторін (у договорі оренди землі доцільно передбачити відповідальність не лише за прострочення сплати орендної

