



Відділ взаємодії з суб'єктами державної реєстрації
та підвищення кваліфікації державних реєстраторів
Управління державної реєстрації
Західного міжрегіонального управління Міністерства юстиції

Особливості укладення та державної реєстрації договору оренди землі



ВСТУП	3
1.Особливості укладення договору оренди землі	4-14
1.1. Поняття та вимоги до форми договору оренди землі	4-5
1.2. Істотні умови договору оренди землі	5-7
1.3. Права та обов'язки орендодавця та орендаря	7-9
1.4. Державна реєстрація договору оренди землі	9-14
2.Порядок поновлення договорів оренди землі	15-18
2.1.Процедура поновлення договорів оренди землі	15-16
2.2. Укладення додаткової угоди про поновлення договору оренди землі	17
2.3 Державна реєстрація речового права користування земельною ділянкою	17-18
3.Правові аспекти розірвання та припинення договору оренди землі	19-
3.1. Підстави припинення договору оренди землі	19-20
3.2. Порядок розірвання договору оренди за згодою сторін	21-22
3.3. Розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб	23-34
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	25

ВСТУП

Статтею 14 Конституції України визначено, що земля - основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

У порівнянні з іншими природними ресурсами земля виконує найбільш широкі і значущі функції в системі суспільних відносин.

Відповідно до положень Земельного кодексу України, земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, що регулюються Конституцією України, Земельним Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них.

Земельна ділянка – це частина землі, відокремлена і визначена на місцевості за допомогою меж, з визначеними щодо неї правами.

Одним з напрямів підвищення ефективності використання земель державної, комунальної та приватної власності у сучасних умовах є передача їх в оренду фізичним та юридичним особам. За допомогою оренди реалізуються, як інтереси власника щодо отримання доходу, так і інтереси орендаря, який має змогу ефективно використовувати землю для досягнення поставлених цілей.

З огляду на це, використання землі, а в широкому розумінні – земельних ресурсів, потребує цілеспрямованого державного управління.

1. Особливості укладення договору оренди землі

1.1. Поняття та вимоги до форми договору оренди землі

Відповідно до *Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV* (далі – Закон про оренду), оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

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

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 відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

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

Типова форма договору оренди землі затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 року № 220 (зі змінами).

Статтею 16 Закону про оренду, передбачено:

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

2. Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами земельних торгів;

3. Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування.

Зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи або зміни типу акціонерного товариства, не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.

Зміна власника всього майна боржника у вигляді цілісного майнового комплексу відповідно до затвердженого судом плану санації не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.

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. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.

Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі.

У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

Право суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

1.2. Істотні умови договору оренди землі

Законом про оренду визначені істотні умови договору оренди землі:

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

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок.

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

Відповідно до ст. 1 ***Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 року № 3613-VI***, кадастровий номер це індивідуальна й унікальна для території України послідовність цифр і знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років, для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду), не може бути меншим як 25 років.

При передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 10 років. До договору оренди землі включається зобов'язання орендаря здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об'єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації.

Особа, яка управляє спадщиною, у складі якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що не перебуває в оренді, має право передати таку земельну ділянку в оренду, без права на поновлення договору оренди землі.

Відповідно до *Закону України № 340 – IX від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»* (далі – Закон № 340 – IX), внесено зміни до Закону про оренду, так розмежовують два правових механізми – пролонгація договорів оренди землі та переважне право на укладення нового договору оренди землі орендарем який належно виконував свої зобов'язання.

Договори поділяються:

- ✓ строкові, припиняють дію із закінченням строку на який він був укладений
- ✓ строкові з пролонгацією – не припиняють дію із закінченням строку на який він був укладений, за умови наявності певних відомостей в Державному реєстрі прав.

Відповідно до статті 21 Закону пр. оренду, орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Орендна плата справляється у грошовій формі.

За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати.

Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін.

Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини.

Орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, передані в оренду на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору оренди, а також у разі його поновлення.

1.3. Права та обов'язки орендодавця та орендаря

Відповідно до статті 4 Закону про оренду, орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

Орендодавцем земельної ділянки, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною.

Згідно до статті 5 Закону про оренду, орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Орендарями земельних ділянок можуть бути:

а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;

б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;

в) громадяни і юридичні особи, іноземці та особи без громадянства, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

Статтею 24 Закону про оренду, надано перелік прав та обов'язків орендодавця.

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

✓ використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;

✓ дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил;

- ✓ дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;
- ✓ своєчасного внесення орендної плати.

Орендодавець зобов'язаний:

- ✓ передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- ✓ при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
- ✓ не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
- ✓ відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;
- ✓ попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого надавати податковому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний податковий орган про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

Статтею 25 Закону про оренду передбачено права та обов'язки орендаря.

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

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

державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному податковому органу; виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки.

1.4. Державна реєстрація договору оренди землі

Частиною 5 статті 6 Закону про оренду встановлено, що право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

Документи, що подаються для державної реєстрації права оренди:

- ✓ заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у паперовій формі;
- ✓ документ, що посвідчує особу заявника;
- ✓ реєстраційний номер облікової картки платника податку;
- ✓ документ, що підтверджує сплату адміністративного збору (якщо не звільнена від сплати адмінзбору); в разі звільнення подається документ, що підтверджує право на звільнення від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав (такі особи визначені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон про державну реєстрацію));

✓ документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права оренди земельної ділянки (договір оренди);

✓ у разі подання заяви уповноваженою особою така особа подає документ, що посвідчує її особу, копію документа, що підтверджує її повноваження; якщо уповноважена особа діє від імені фізичної особи — копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи.

Відповідальність за достовірність даних, що містяться в документах, поданих для державної реєстрації прав, несе заявник, якщо інше не встановлено судом.

Строк проведення державної реєстрації:

Частина 1 статті 19 *Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року № 1952-IV* (далі – Закон про державну реєстрацію) встановлює, що реєстраційні дії здійснюються в день реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав, крім випадків, передбачених цією статтею.

Відповідно до частини 2 статті 19 Закону про державну реєстрацію, державна реєстрація проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

За державну реєстрацію у строк, що не перевищує п'яти робочих днів, справляється адміністративний збір у розмірі 0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб (стаття 34 Закону про державну реєстрацію).

За реєстрацію у строки менше п'яти робочих днів справляється адміністративний збір у такому розмірі:

- 0,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - у строк два робочі дні;
- 1 прожитковий мінімум для працездатних осіб - у строк один робочий день;
- 2,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - у строк 2 години.

Куди звертатися для державної реєстрації?:

- ✓ ЦНАП;
- ✓ державні реєстратори органів місцевого самоврядування, органів виконавчої влади;
- ✓ нотаріуси.

З 24 лютого 2022 року, відповідно до **Закону України «Про правовий режим воєнного стану» від 12.05.2015 № 389-VIII**, в Україні введено режим воєнного стану.

Відповідно до **Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 р. № 2145-IX** (далі Закон 2145-IX) встановлено, що під час дії воєнного стану, укладення, виконання, зміна, поновлення і припинення договорів оренди землі та набуття права оренди, суборенди земельних ділянок в Україні або окремих її місцевостях, у яких введено воєнний стан, здійснюється з урахуванням пунктів 27 і 28 розділу X Перехідні положення «Земельного кодексу України».

Підпунктом 2 пункту 1 Закону 2145-IX встановлено, що передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв) здійснюється на строк до одного року.

Законом № 2145-IX передбачено, що право оренди земельної ділянки, переданої в оренду відповідно до підпункту 2 пункту 1, не підлягає державній реєстрації. Договір оренди землі, а також зміни до нього, договір про розірвання такого договору оренди підлягає державній реєстрації. Державна

реєстрація договору оренди землі здійснюється районними військовими адміністраціями.

Військова адміністрація вносить відомості до спеціальної Книги реєстрації землеволодінь і землекористувань (в паперовій та електронній формах), форма якої затверджена Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження форми книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану» від 11.04.2022 № 219, у якій повинні міститися наступні відомості:

площа, місце розташування, цільове призначення земельної ділянки, що передається в оренду;

строк договору оренди (із зазначенням дати початку та дати закінчення дії договору);

відомості про сторони договору: для громадянина України - фізичної особи - підприємця - копія довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків або копія паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку в паспорті); для юридичної особи - найменування, ідентифікаційний код у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, місцезнаходження юридичної особи, посада та прізвище, ім'я, по батькові особи, яка підписує договір від імені юридичної особи;

реєстраційний номер договору оренди;

відомості про зміну, розірвання договору оренди (із зазначенням підстави розірвання).

Державна реєстрація договору оренди земельної ділянки здійснюється за заявою орендодавця, яка складається в електронній формі, до якої додаються примірник зазначеного договору, а також засвідчені орендодавцем копії документів, що посвідчують право постійного користування, емфітевзису.

Заява з доданими документами надсилається електронною поштою.

Державна реєстрація договору оренди або надання вмотивованої відмови у державній реєстрації здійснюється протягом п'яти робочих днів з дня подання заяви.

Підставою для відмови у державній реєстрації може бути лише невідповідність поданих документів закону.

Після припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях такі договори не можуть бути поновлені, укладені на новий строк та продовжують діяти до закінчення строку, на який вони укладені.

Закон України № 340 – IX передбачає, що в Державному реєстрі прав зазначається дата укладення договору, строк дії договору, та ознака його пролонгації чи не пролонгації.

Наявність припиненого програмними засобами ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно права оренди земельної ділянки, щодо якої укладено додаткову угоду про пролонгацію договору оренди землі відповідно до статті 33 Закону про оренду (у редакції до 16 липня 2020 року), не є перешкодою проведення державної реєстрації права оренди.

Для такої реєстрації заявнику необхідно надати договір оренди землі та додаткову угоду до такого договору про пролонгацію, укладену відповідно до приписів статті 33 Закону про оренду (у редакції до 16 липня 2020 року).

При цьому Законом № 340-IX було внесено зміни до Закону про оренду, зокрема доповнено розділ IX «Перехідні положення» абзацами третім і четвертим такого змісту: «Договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 Земельного кодексу України.

Правила, визначені статтею 126-1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом № 340-IX, а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення». (Лист Міністерства юстиції України від 04.01.2023

№1056/149220-9-22/8.4.4

<https://minjust.gov.ua/files/general/2023/01/06/20230106142750-46.pdf>)

Пунктами 3 та 4 Закону про державну реєстрацію встановлено, що Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки за договорами оренди, суборенди земельних ділянок, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, поновленими під час воєнного стану без внесення відомостей про це до Державного реєстру прав у випадках, визначених підпунктом 1 пункту 27 та внесення до Державного реєстру прав відомостей про перехід від однієї особи до іншої прав оренди, суборенди земельних ділянок, що відбувся під час воєнного стану без внесення відомостей про це до Державного реєстру прав у випадках, визначених підпунктом 9 пункту 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (у редакції, яка діяла до набрання чинності *Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних*

ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 № 2698-IX), та припинення таких договорів здійснюються з урахуванням пунктів 27-29 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України.

Відповідно до пункту 3 статті 13 Закону про державну реєстрацію Розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, що містять відомості про:

- 1) нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та його ціну (вартість);
- 2) право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права;
- 3) інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, а також ціну (вартість) таких речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном;
- 4) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень;
- 5) посилання на розділ Державного реєстру прав, у якому зареєстровано спеціальне майнове право на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, - для майбутніх об'єктів нерухомості.

Відомостями про земельну ділянку, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про її кадастровий номер.

У разі якщо договором оренди землі, суборенди землі, земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію передбачено його поновлення, відомості про це із зазначенням строку, передбаченого договором, обов'язково вносяться до Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації такого права.

Відомості про ціну (вартість) нерухомого майна, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном вносяться до Державного реєстру прав виключно під час державної реєстрації набуття прав на підставі документів, поданих для такої реєстрації. У разі відсутності в документах, поданих для державної реєстрації прав, відповідних відомостей про ціну (вартість) такі відомості не вносяться до Державного реєстру прав, а додаткові документи для їх отримання не вимагаються. Відомості про ціну нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості надаються лише власнику такого майна, органам державної влади, органам місцевого самоврядування для здійснення ними повноважень, визначених законом.

Відповідно до пункту 11⁻¹ **Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1127 від 25.12.2015**, про подання/отримання заяви державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав невідкладно повідомляє власнику об'єкта нерухомого майна, щодо якого подано заяву, а також відповідному користувачу, обтяжувачу.

Повідомлення власника об'єкта нерухомого майна, користувача чи обтяжувача здійснюється в разі наявності в Державному реєстрі прав відомостей про їх абонентський номер мобільного телефона та/або адреси електронної пошти шляхом надсилання інформації в електронній формі про тип заяви, її реєстраційний номер, дату та час подання, прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові заявника.

Постановою Кабінету Міністрів України від **09.11.2016 № 806 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України з питань державної реєстрації»**, визначено, щодо зміни програмного забезпечення Державного реєстру прав на нерухоме майно пов'язаної з повідомленням власника, об'єкта нерухомого майна про подання/отримання заява на проведення реєстраційних дій щодо його майна, надсилання такого повідомлення із зазначенням відомостей про тип заяви, її реєстраційний номер, дату та час подання, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності) заявника забезпечується державним реєстратором прав на нерухоме майно в електронному вигляді з використанням його офіційної або власної електронної пошти (за умови наявності зазначеному Реєстрі відомостей про електронну адресу власника як адреси для зворотного зв'язку).

2. Порядок поновлення договорів оренди землі

2.1. Процедура поновлення договорів оренди землі

Законом № 340-IX доповнено статтею 126-1 Земельного кодексу України а саме, поновлення договору оренди землі, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови.

Договором оренди землі, договором про встановлення земельного сервітуту, договорами про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови може встановлюватися умова щодо поновлення таких договорів.

Умова щодо поновлення договору не може встановлюватися в договорі оренди землі, договорі про встановлення земельного сервітуту, договорах про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

Якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

Сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору не пізніш як за місяць до дати закінчення дії такого договору, подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.

У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору до дати закінчення дії такого договору після настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк.

При цьому правила, визначені статтею 126-1 Земельного кодексу України, щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом № 340-IX.

Статтею 33 Закону про оренду надано переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі) орендареві який належно виконував обов'язки за умовами договору, по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі.

Цивільний Кодекс України містить статтю 777 (Переважні права наймача), норми якої також встановлюють:

1. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, після спливу строку договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк.

2. Наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої у найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання.

Відповідно до частини 2 статті 33 Закону про оренду - орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

У разі смерті орендодавця до спливу строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.

2.2. Укладення додаткової угоди про поновлення договору оренди землі

Згідно статті 33 Закону про оренду до листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

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

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

У разі смерті орендодавця перебіг зазначених строків, зупиняється до моменту повідомлення орендаря про перехід права власності на земельну ділянку.

З дня, коли орендарю стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку до спадкоємця або територіальної громади, перебіг строків продовжується з урахуванням строку, що минув до їх зупинення.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.

У разі зміни межі або цільового призначення земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється у порядку одержання земельної ділянки на праві оренди.

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

2.3 Державна реєстрація речового права користування земельною ділянкою

Відповідно до абзацу 2 частини 1 статті 26 Закону про державну реєстрацію, відомості про право користування земельною ділянкою, що припиняється після завершення строку дії відповідного договору, містяться в Державному реєстрі прав з дня державної реєстрації набуття речового права до дня закінчення строку дії договору. Після закінчення строку дії договору державна реєстрація речового права припиняється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

Відомості про право користування земельною ділянкою, за умови його поновлення, містяться в Державному реєстрі прав з дня державної реєстрації набуття речового права.

У разі подання стороною договору заяви про виключення з Державного реєстру прав відомостей про поновлення договору державний реєстратор виключає такі відомості з Державного реєстру прав і після закінчення строку дії договору державна реєстрація речового права, похідного від права власності, припиняється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру прав відомостей про поновлення договору до закінчення строку дії договору, за умови його поновлення після закінчення строку дії договору, державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

Заява про державну реєстрацію припинення речового права на земельну ділянку, похідного від права власності, незалежно від наявності чи відсутності відомостей про поновлення договору може бути подана в будь-який час до припинення такого права.

3.Правові аспекти розірвання та припинення договору оренди землі

3.1.Підстави припинення договору оренди землі

Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Загальні підстави для зміни або розірвання договору та порядок відмови від договору регулюються нормами статей 525 (Недопустимість односторонньої відмови від зобов'язання), 615 (Одностороння відмова від зобов'язання), 651 (Підстави для зміни або розірвання договору) **Цивільного кодексу України** та статтею 291 (Припинення договору оренди) **Господарського кодексу України**.

Порядок і підстави припинення договору оренди землі визначаються спеціальними нормами Закону про оренду та Земельним кодексом України.

Так, відповідно до статті 31 Закону договір оренди землі припиняється в разі:

- ✓ закінчення строку, на який його було укладено;
- ✓ викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ✓ поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- ✓ смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ✓ ліквідації юридичної особи-орендаря;
- ✓ припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства/концесії) ;
- ✓ припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями».

Згідно статті 141 Земельного Кодексу України, підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

- ✓ добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- ✓ вилучення земельної ділянки;
- ✓ припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
- ✓ використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- ✓ використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- ✓ систематична несплата земельного податку або орендної плати;

- ✓ набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
- ✓ використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини;
- ✓ передача приватному партнеру, концесіонеру нерухомого майна, розміщеного на земельній ділянці, що перебуває в користуванні державного або комунального підприємства та є об'єктом державно-приватного партнерства або об'єктом концесії;
- ✓ припинення права користування надрами у разі закінчення встановленого спеціальним дозволом на користування надрами строку користування надрами (у разі передачі земельної ділянки державної, комунальної власності користувачу надр для здійснення діяльності з користування надрами).

Частиною 5 статті 32 Закону про оренду передбачено, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі. Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка передається в оренду для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду), не може містити положень про зміну його умов або припинення договору у зв'язку з переходом права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізацією юридичної особи.

3.2. Порядок розірвання договору оренди за згодою сторін

Згідно зі статтею 651 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

Договір може бути змінено бо розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Істотним є таке порушення договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору. У разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.

Закон про оренду містить спеціальну норму щодо розірвання договору в односторонньому порядку. Так, відповідно до частини 3 статті 31 Закону, договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. Правочин про розірвання договору оренди (суборенди) землі сільськогосподарського призначення, орендарем (суборендарем) за яким є юридична особа приватного права (крім акціонерного товариства, повного та командитного товариства), є значним правочином та потребує попереднього прийняття загальними зборами учасників або іншим вищим органом такої юридичної особи рішення про надання згоди на його вчинення (крім випадку, якщо статутом юридичної особи прямо передбачено, що такий правочин не є значним). У разі неприйняття загальними зборами учасників або іншим вищим органом юридичної особи рішення про надання згоди на вчинення такого значного правочину (крім випадку, якщо статутом юридичної особи прямо передбачено, що такий правочин не є значним) такий правочин є нікчемним. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Частиною 4 статті 31 Закону про оренду, встановлено, що розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або договором оренди.

Стаття 32 Закону про оренду встановлює, що на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях

сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення - за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань.

У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендодавця (крім випадків розірвання договору у зв'язку з неналежним виконанням орендарем своїх обов'язків) орендар має право на відшкодування витрат на поліпшення орендованої земельної ділянки, здійснених за згодою орендодавця, та збитків, завданих розірванням договору.

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

3.3. Розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб

Відповідно до статті 32⁻¹ Закону про оренду, договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених частиною першою статті 7 **Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17.11.2009 року № 1559-VI**.

У разі прийняття рішення про використання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки може бути заявлена вимога про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договору оренди.

Вимога про розірвання договору оренди, може бути пред'явлена органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, уповноваженими надавати земельні ділянки для суспільних потреб відповідно до статті 122 Земельного кодексу України, а також однією із сторін цього договору.

Розірвання договору оренди земельної ділянки, допускається у разі, якщо об'єкти, які передбачається розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади, суспільства чи держави в цілому.

Розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб здійснюється за умови повного відшкодування орендарю і третім особам збитків, спричинених цим, зокрема витрат, пов'язаних з виділенням частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку та укладенням нового договору оренди.

У разі недосагнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

У рішенні органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності, яка перебуває в оренді, для суспільних потреб зазначаються:

- ✓ площа, місцезнаходження земельної ділянки або її частини, кадастровий номер земельної ділянки (за наявності);
- ✓ договори оренди землі, що підлягають розірванню;
- ✓ суспільні потреби, для задоволення яких здійснюється розірвання договорів оренди землі;
- ✓ особа, якій після розірвання договору оренди передається земельна ділянка для задоволення суспільних потреб, з визначенням умов такої передачі.

Відповідно до статті 34 Закону, 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 для задоволення своїх вимог до орендодавця.

У разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Конституція України 28.06.1996;
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III;
3. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV;
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV;
5. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV;
6. Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 року № 3613-VI;
7. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV;
8. Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17.11.2009 № 1559-VI;
9. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 № 340 – IX;
10. Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 року № 2145-IX;
11. Закону України «Про правовий режим воєнного стану» від 12.05.2015 № 389-VIII;
12. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 № 2698-IX;
13. Постановою Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України з питань державної реєстрації» від 09.11.2016 № 806;
14. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25.12.2015 № 1127;
15. Постанова Кабінету Міністрів України (зі змінами) «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 № 220.