

Особливості укладання та реєстрації договору оренди землі

Ви володієте земельною ділянкою та маєте бажання віддати її в оренду, але не знаєте як правильно це зробити та здійснити державну реєстрацію права оренди земельної ділянки? У цій статті надаємо відповіді на найпоширеніші запитання з цього приводу.

Що таке оренда землі?

Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, яка необхідна орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Що таке договір оренди землі?

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 лише у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Що має містити договір оренди землі?

- інформацію про земельну ділянку - кадастровий номер, місце розташування, розмір;
- дату укладення та строк дії договору оренди;
- інформацію про орендну плату - її розмір, індексацію, спосіб та умови розрахунків, строки, порядок внесення та перегляду, а також відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі можуть зазначатися інші умови.

Зверніть увагу! Якщо договір не містить хоча б одну із вище зазначених істотних умов, він вважається неукладеним.

-

Чи є якісь обмеження щодо строку дії договору?

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**.

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**. Також у цьому випадку 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.

Як здійснити державну реєстрацію договору оренди землі?

Договір оренди землі підлягає обов'язковій державній реєстрації. Факт укладення договору оренди землі необхідно зареєструвати в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

За державною реєстрацією договору оренди землі необхідно звернутися до виконавчих органів сільських, селищних та міських рад, міської, районної, державної адміністрації, в тому числі через центри надання адміністративних послуг (ЦНАП) чи до нотаріуса. Це може зробити як орендар, так і орендодавець.

Для державної реєстрації права оренди необхідно подати: заяву; договір; документи, що підтверджують сплату адміністративного збору та/або внесення плати за надання інформації з Державного реєстру прав; документ, що посвідчує особу заявника; довіреність чи інший документ, що посвідчує представницькі повноваження у разі коли особа, яка звертається за державною реєстрацією діє як представник.

Які встановлені строки державної реєстрації договору оренди та чи потрібно сплачувати адміністративний збір?

Державна реєстрація права оренди 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**, необхідно сплатити адміністративний збір у розмірі 0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб (*станом на 01 березня 2021 року – 113,50 грн*).

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

- 0,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - у строк два робочі дні (станом на 01 березня 2021 року – 1135 грн);
- 1 прожитковий мінімум для працездатних осіб - у строк один робочий день (станом на 01 березня 2021 року – 2270 грн);
- 2,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - у строк 2 години (станом на 01 березня 2021 року – 5675 грн).

Отже, при оформленні договору оренди землі необхідною вимогою є його письмова форма з зазначенням істотних умов та державна реєстрація права оренди.

Для отримання більш детальної інформації та юридичної допомоги звертайтеся до:

Роздільнянського місцевого центру з надання БВПД за адресою: м. Роздільна, вул. Незалежності, 2; тел.: (04853) 50 366; (04853) 50 443

Великомихайлівського бюро правової допомоги за адресою: смт. Велика Михайлівка, вул. Пушкіна, 2; тел.: (04859) 40 300;

Захарівського бюро правової допомоги за адресою: смт. Захарівка, вул. 1-го Травня, 49; тел.: (04860) 94 430;

Іванівського бюро правової допомоги за адресою: смт. Іванівка, вул. Центральна, 93; тел.: (04854) 2 00 55

Також знайти відповідь на юридичне запитання можна у правничій вікіпедії WikiLegalAid <https://wiki.legalaid.gov.ua/> або зателефонувавши на єдиний номер системи безоплатної правової допомоги **0800 213 103**

Ольга Вуколова

начальниця відділу

«Великомихайлівське бюро правової допомоги»