



Головне територіальне
управління юстиції
у Львівській області

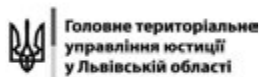


Договори оренди землі від А до Я





Колектив Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у Львівській області



Договори оренди землі від А до Я



1. Момент виникнення речових прав на нерухоме майно за договором оренди землі.

Згідно з частиною п'ятою статті 6 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

З 01 січня 2013 року набрав чинності Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Підпунктом 6 пункту 2 частини 1 статті 4 цього Закону передбачено, що державній реєстрації прав підлягає право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки.

Цим законодавчим актом визначено, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, та виникають з моменту такої реєстрації.

Згідно з пункту 81-3 Постанови Кабінету Міністрів України № 1127 від 25.12.2015 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація зміни строку права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови відсутності відомостей про зареєстровані інші речові права в Державному земельному кадастрі чи Державному реєстрі прав.

При цьому строк права оренди обчислюється з урахуванням строку дії договору оренди, який починається з моменту його укладення.

2. Якщо термін дії договору оренди землі завершився чи означає це автоматичне припинення його дії? Чи потрібно звертатися до державного реєстратора для припинення його дії?

Норми частини 1 статті 182 Цивільного кодексу України визначають, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Аналогічні вимоги містить законодавство у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державна реєстрація припинення права оренди здійснюється шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

У випадку, коли термін дії договору оренди землі завершився до 01 січня 2013 року, державна реєстрація припинення права оренди земельної ділянки у Державному реєстрі прав не проводиться, оскільки орендні правовідносини закінчились до набрання чинності Закону.

У випадку, коли термін дії договору оренди землі завершився після 01 січня 2013 року, припинення права оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі прав.

3. Пролонгація (продовження) договору оренди земельної ділянки: процедура та терміни

Норми статті 33 Закону України «Про оренду землі» передбачають переважне право орендаря перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк після закінчення його строку дії. Для цього орендодавець і орендар повинні вчинити ряд дій, що мають юридичне значення.

А. Відповідно до частини 2 цієї статті, 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.

В. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди

Н/В. При поновленні договору оренди землі 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.¹

С. Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору.

Д. За відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності) та укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі.

Н/В. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Реалізація переважного права на поновлення договору оренди землі можлива лише за умови дотримання встановленої частинами 1-5 статті 33 Закону України «Про оренду землі» процедури та наявності волевиявлення сторін.

Частиною 6 статті 33 цього Закону передбачено інший механізм поновлення договору оренди землі. Його реалізація можлива за наявності таких умов:

- А. Орендар **продовжує користуватися** земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди.
- В. Протягом **одного місяця** після закінчення строку договору відсутній лист-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі
- С. Договір вважається поновленим **на той самий строк і на тих самих умовах**, які були передбачені договором.

Н/В. Договором оренди земельної ділянки можуть бути встановлені й інші умови його пролонгації (продовження), що не суперечать закону.

4. Орендар добросовісно виконує умови договору оренди землі та не бажає його розривати, однак орендодавець ухиляється від отримання орендної плати за договором. Які дії орендаря?

Статтею 537 Цивільного кодексу України передбачено право боржника виконати свій обов'язок шляхом внесення належних з нього кредиторів грошей або цінних паперів у депозит нотаріуса, нотаріальної контори в разі:

¹ Частина 4 статті 33 Закону України «Про оренду землі»

1) відсутності кредитора або уповноваженої ним особи у місці виконання зобов'язання;

2) ухилення кредитора або уповноваженої ним особи від прийняття виконання або в разі іншого прострочення з їхнього боку;

3) відсутності представника недієздатного кредитора.

Право нотаріуса приймати гроші у депозит встановлено ст. 85 Закону України від 02.09.1993 р. № 3425-XII «Про нотаріат» (далі – Закон № 3425).

У даному випадку, орендар повинен вчинити такі дії:

А. Звернутися до нотаріуса (приватний або державний) за місцем знаходження недобросовісного орендодавця.

В. Подати заяву та внести грошові кошти у депозит.

Н/В. Розмістивши грошові кошти у депозиті нотаріуса, орендар вважається таким, що повністю виконав свої зобов'язання.

С. Нотаріус, який прийняв грошову суму від боржника, повідомляє кредитора про внесення боргу у депозит і на його вимогу видає йому грошові суми.

Д. Видача з депозиту грошових сум здійснюється за заявою, яку подає кредитор-орендодавець.

Н/В. Якщо орендодавець (чи його спадкоємці) три роки не звертається за депозитом – орендар може звернутися до нотаріуса з письмовою вимогою про повернення йому грошових сум. Якщо ні боржник, ні кредитор протягом 3 років не звернуться за поверненням/отриманням коштів – після спливу цього строку сума буде перерахована до Державного бюджету України.

Аналогічні дії орендар вчиняє, якщо орендодавець помер, а спадкоємці не оформлюють спадщину та немає управителя майна.

5. Чи може сільська (селищна) рада укласти один договір оренди на декілька земельних ділянок?

Питання форми договору оренди землі регулюється Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03 березня 2004 року № 220.

Згідно з пунктом «Предмет договору» Типової форми договору оренди землі, орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку (земельні ділянки) .

Зі змісту Типової форми договору оренди землі випливає, що договір оренди може укладатися одночасно на декілька земельних ділянок, які знаходяться у власності одного орендодавця.

6. Додаткова угода до договору оренди земельної ділянки: порядок та форма.

Відповідно до пункту 31 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» № 1141 від 26.10.2011 року, до державного реєстру прав вносяться такі відомості про інше речове право, похідне від права власності, та суб'єктів такого права:

- 1) про суб'єкта іншого речового права;
- 2) вид речового права;
- 3) строк дії речового права або ознака безстроковості;
- 4) дата (число, місяць та рік) закінчення строку дії речового права (у разі коли інше речове право має строк дії);
- 5) розмір основного зобов'язання (у разі державної реєстрації іпотеки);
- 6) реквізити заставної, відомості про видачу дубліката заставної, анулювання заставної (у разі державної реєстрації іпотеки та у разі коли іпотечним договором передбачено видачу заставної);
- 7) підстава для державної реєстрації іншого речового права.

Цим пунктом передбачено обов'язкові відомості, що заносять при державній реєстрації іншого речового права, похідного від права власності (оренди).

Згідно зі ст. 654 Цивільного кодексу України зміна договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, який змінюється, якщо інше не встановлено договором або законом.

Для офіційного підтвердження факту внесення змін (укладення додаткової угоди) до основного договору оренди слід також внести зміни до запису про таке речове право (оренда) у Державному реєстрі прав.

Послідовність дій сторін:

- a. звернутись з пропозицією укладення (офертою) до вашого контрагента;
- b. погодити зміни, які ви хочете внести до договору;
- c. укласти додаткову угоду (закріпити підписами/печатками);
- d. зареєструвати її в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

7. Чи припиняється дія договору оренди у разі смерті орендодавця?

Перелік підстав припинення договору оренди землі визначені статтею 31 Закону України «Про оренду землі»

Згідно з статтею 1218 Цивільного кодексу України до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті. Як слідує зі статті 1216 цього Кодексу спадкуванням є перехід прав та обов'язків від фізичної особи, яка померла, до інших осіб.

Частиною 4 ст. 32 Закону України «Про оренду землі» визначено, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

У договорі оренди землі може бути передбачено як підставу для припинення договору оренди землі – смерть фізичної особи – орендодавця.

Отже, смерть фізичної особи - орендодавця за загальним правилом не є підставою для припинення договору, оскільки разом із правом власності на земельну ділянку до його спадкоємців переходять права та обов'язки за договором оренди, якщо інше прямо не передбачено в самому договорі.

8. Які особливості подання заяви у сфері державної реєстрації прав від іноземців?

За загальним правилом, державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника особисто (або уповноваженою особою) у паперовій формі шляхом звернення до відповідного суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

Згідно з пунктом 9 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (надалі – Порядок) під час формування та реєстрації заяви державний реєстратор, уповноважена особа встановлює особу заявника.

Встановлення особи заявника здійснюється на підставі документа, що посвідчує таку особу, передбаченим Законом України “Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус”.

У разі коли заявником є іноземець, документом, що посвідчує особу такого заявника, є національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або інший документ, що посвідчує особу іноземця.

У разі подання заяви уповноваженою на те особою державний реєстратор, уповноважена особа перевіряє обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Подання іноземцем заяв у сфері державної реєстрації здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127.

9. Дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки: порядок та правові підстави.

Дане питання регулюється статтями 31- 32-1 Закону України «Про оренду землі». Відповідно до частини 3 статті 31 цього Закону, договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін.

Розірвання договору за згодою сторін передбачає такий алгоритм дій:

А. Укласти додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки, в якій передбачити розірвання договору з певної дати та покладення на одну із сторін обов'язку здійснити державну реєстрацію припинення права оренди землі.

В. Після укладення додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки звернутися до суб'єкта державної реєстрації для проведення припинення державної реєстрації права оренди.

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

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

Такий спосіб розірвання договору оренди реалізується шляхом подання відповідного позову до суду із аргументацією підстав для визнання договору оренди недійсним.

Додатково інформуємо, що за державною реєстрацією розірвання договору оренди землі може звернутися як орендар, так і орендодавець до суб'єкта державної реєстрації або нотаріуса .

10. Власник земельної ділянки бажає добровільно відмовитися від своєї земельної ділянки . Як оформити відмову згідно закону?

Подається особисто заявником або уповноваженою особою шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації або нотаріуса.

Відповідно до пункту 76 Порядку держаної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 для державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з відмовою власника від права власності подається документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав).

11. Чи потрібно реєструвати право суборенди земельної ділянки ?

Статтею 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено перелік речових прав та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації .

Відповідно до абзацу 6 пункту 2 частини 1 цієї статті, право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки підлягає державній реєстрації прав.

Порядок проведення державної реєстрації суборенди здійснюється в порядку передбаченому відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Порядку держаної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127.

12. Як зареєструвати право оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування?

Відповідно до статті 30-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», рішення органу місцевого самоврядування про передачу в оренду земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, може прийматися і у разі відсутності державної реєстрації права власності територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

Державна реєстрація права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та передана в управління, проводиться у спеціальному розділі Державного реєстру прав без державної реєстрації права власності за особою, яка управляє спадщиною, крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано у Державному реєстрі прав.

Під час державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за спадкоємцем або територіальною громадою записи про обтяження переносяться до відповідної частини відкритого розділу Державного реєстру прав.

13. Як діяти якщо орендар відмовляється сплачувати орендну плату за договором оренди землі? Які дії орендодавця?

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також укладеним між сторонами договором оренди землі.

Стаття 526 Цивільного кодексу України передбачає, що зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

У випадку несплати орендної плати орендарем, орендодавець може звернутися до нього з листом-вимогою щодо такої сплати. Однак законом не встановлено такого обов'язку для орендодавця, даний лист слугуватиме підтвердженням факту несплати орендної плати та може використовуватися у суді.

Відповідно до статті 35 Закону України «Про оренду землі» спори, пов'язані з орендою землі, вирішуються у судовому порядку. Орендодавець має право безпосередньо звернутися до суду за вирішенням спору, пов'язаного зі несплатою орендної плати.

Якщо умовами договору передбачені санкції за порушення термінів виплати орендної плати, орендодавець має право вимагати їх сплати та стягнення у судовому порядку.



Уповноважені Львівської Аграрної Палати під час конференції



**Управління державної реєстрації
Головного територіального управління
юстиції у Львівській області**

79000, м. Львів пл. Шашкевича, 1
тел. 0975497118, тел. 0983226573
info_udr@lv.minjust.gov.ua
<https://www.facebook.com/profile.php?id>

ЛЬВІВСЬКА АГРАРНА ПАЛАТА

79018, м. Львів,
вул. Залізнична 16
тел. (032)2948402
тел.(032)2948403
www.agrochamber.lviv.ua



Львівська
Обласна Державна
Адміністрація

**Друк здійснюється за фінансової підтримки
департаменту внутрішньої та інформаційної політики Львівської ОДА**

Друк: ТзОВ "Нео Друк", тираж 2500 примірників