

## **Інформація стосовно договорів оренди землі**

Відповідно до вимог статті 90 Земельного кодексу України власник земельної ділянки має право передавати земельну ділянку в оренду.

Згідно зі статтею 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Відповідно до статті 13 Закону України «Про оренду 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.

Згідно з частинами першою та п'ятою статті 6 Закону України «Про оренду землі» орендарі набувають право оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі.

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Статтею 15 Закону України «Про оренду землі» визначено вичерпний перелік істотних умов договору оренди землі. Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

Таким чином, Законом України «Про оренду землі» встановлено вичерпний перелік підстав для визнання договору оренди недійсним.

Окремо зазначаємо, що в період з 2008 до 2010 років реєстрація правовстановлюючих документів на земельні ділянки здійснювалася Центром державного земельного кадастру згідно з Тимчасовим порядком ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 02.07.2003 № 174, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25.07.2003 за № 641/7962.

З 2011 року відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 за № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» (зі змінами), що діяла до 01.01.2013, відповідними повноваженнями були наділені територіальні органи Держземагентства за місцем розташування земельної ділянки.

Відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі може бути достроково розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

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

Згідно зі статтею 32 Закону України «Про оренду землі» 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 цього 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.

З 01.01.2013 набрали чинність Закон України «Про Державний земельний кадастр», постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

З прийняттям зазначених нормативних актів повноваження щодо державної реєстрації прав на земельні ділянки та скасування державної реєстрації цих прав не розповсюджуються на компетенцію органів Держземагентства України.

Відповідно до статті 126 Земельного кодексу України право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

Положеннями статті 2 Закону визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Додатково повідомляємо, що з 01.01.2013 повноваженнями щодо проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень наділена Державна реєстраційна служба (Укрдержреєстр), яка веде єдиний державний реєстр речових майнових прав та обтяжень на нерухоме майно.