



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про оренду землі

Із змінами і доповненнями, внесеними
Законами України

від 8 вересня 1999 року N 1019-XIV,

від 17 лютого 2000 року N 1458-III,

від 7 грудня 2000 року N 2120-III,

від 20 грудня 2001 року N 2905-III,

від 7 березня 2002 року N 3116-III,

від 26 грудня 2002 року N 380-IV,

від 2 жовтня 2003 року N 1211-IV

(Законом України від 2 жовтня 2003 року N 1211-IV

цей Закон викладено в новій редакції),

від 27 листопада 2003 року N 1344-IV,

від 23 грудня 2004 року N 2285-IV,

від 25 березня 2005 року N 2505-IV,

від 20 грудня 2005 року N 3235-IV,

від 19 грудня 2006 року N 489-V,

від 28 грудня 2007 року N 107-VI

(зміни, внесені Законом України від 28 грудня 2007 року N 107-VI,

діють по 31 грудня 2008 року,

зміни, внесені пунктом 8 розділу II Закону України

від 28 грудня 2007 року N 107-VI,

визнано такими, що не відповідають Конституції України (є неконституційними)

та втратили чинність, згідно з Рішенням Конституційного Суду України

від 22 травня 2008 року N 10-рп/2008),

від 3 червня 2008 року N 309-VI,

від 16 вересня 2008 року N 509-VI,

від 11 червня 2009 року N 1509-VI,

від 5 листопада 2009 року N 1702-VI

(зміни, внесені підпунктами 2 та 4 пункту 4 розділу I

Закону України від 5 листопада 2009 року N 1702-VI,

набрали чинності з 1 січня 2010 року),

від 1 липня 2010 року N 2404-VI,

від 8 липня 2010 року N 2469-VI,

від 9 липня 2010 року N 2480-VI,

від 2 грудня 2010 року N 2756-VI,

від 17 лютого 2011 року N 3038-VI

(з 1 січня 2012 року до цього Закону будуть внесені зміни
згідно із Законом України від 11 лютого 2010 року N 1878-VI)

Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Оренда землі

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

Стаття 2. Правові засади оренди землі

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених Законом України "Про оренду державного та комунального майна".

Стаття 3. Об'єкти оренди землі

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

Частину другу статті 3 виключено

(згідно із Законом України
від 05.11.2009 р. N 1702-VI)

Стаття 4. Орендодавці землі

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

Стаття 5. Орендарі землі

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 України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

Стаття 6. Право оренди землі

Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі.

(частина перша статті 6 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 11.06.2009 р. N 1509-VI)

У разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати аукціону.

(частина друга статті 6 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2007 р. N 107-VI)

(зміни, внесені підпунктом "а" підпункту 1 пункту 8 розділу II Закону України від 28.12.2007 р. N 107-VI, визнано такими, що не відповідають Конституції України (є неконституційними) та втратили чинність, згідно з Рішенням Конституційного Суду України від 22.05.2008 р. N 10-рп/2008)

У разі дострокового припинення договору оренди землі за ініціативою орендодавця земельної ділянки (крім дострокового припинення договору оренди у зв'язку з невиконанням орендарем своїх обов'язків), право оренди якої набуто за результатами аукціону, орендодавець відшкодовує орендарю витрати на його набуття у строки, визначені умовами договору та законом, і збитки, які понесе орендар внаслідок дострокового припинення договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди.

(частина третя статті 6 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 28.12.2007 р. N 107-VI)

(зміни, внесені підпунктом "б" підпункту 1 пункту 8 розділу II Закону України від 28.12.2007 р. N 107-VI, визнано такими, що не відповідають Конституції України (є неконституційними) та втратили чинність, згідно з Рішенням Конституційного Суду України від 22.05.2008 р. N 10-рп/2008)

(частина третя статті 6 у редакції Закону України від 03.06.2008 р. N 309-VI)

Земельна ділянка, обтяжена заставою, може бути передана в оренду в разі згоди заставодержателя.

Стаття 7. Перехід права на оренду земельної ділянки

Право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи - орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

У разі засудження фізичної особи - орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

До особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

(статтю 7 доповнено частиною третьою згідно із Законом України від 05.11.2009 р. N 1702-VI)

Стаття 8. Суборенда земельних ділянок

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.

Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, забороняється.

Орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

Стаття 8¹. Заборона відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки державної та комунальної власності

Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

(Закон доповнено статтею 8¹ згідно із Законом України від 03.06.2008 р. N 309-VI, стаття 8¹ у редакції Закону України від 16.09.2008 р. N 509-VI)

Стаття 9. Переважне право орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність

Орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні - якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

Орендодавець зобов'язаний повідомити в письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається.

(частина друга статті 9 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 16.09.2008 р. N 509-VI)

У разі відмови орендаря від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої земельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки.

(стаття 9 із змінами, внесеними згідно із

Законом України від 28.12.2007 р. N 107-VI,
Рішенням Конституційного Суду України
від 22.05.2008 р. N 10-рп/2008,
у редакції Закону України
від 03.06.2008 р. N 309-VI)

Не допускається продаж орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди на це орендаря.

(статтю 9 доповнено частиною четвертою згідно із
Законом України від 16.09.2008 р. N 509-VI,
частина четверта статті 9 у редакції
Закону України від 05.11.2009 р. N 1702-VI)

Орендар може придбати земельну ділянку, що перебуває в оренді, за умови згоди орендодавця на продаж цієї земельної ділянки.

(статтю 9 доповнено частиною п'ятою згідно із
Законом України від 16.09.2008 р. N 509-VI)

Стаття 10. Права третіх осіб на орендовану земельну ділянку

Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю земельну ділянку.

Стаття 11. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

У разі прострочення орендодавцем або орендарем установлених договором оренди землі строків передачі об'єкта оренди ризик його випадкового знищення або пошкодження у цей період несе сторона, яка допустила прострочення його передачі.

Стаття 12. Страхування об'єкта оренди

Об'єкт, який передається в оренду, може бути застрахованим на період дії договору оренди землі за згодою сторін у порядку, встановленому законодавством України.

У разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з договором оренди землі застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і зажадати від іншої сторони відшкодування витрат на страхування.

Розділ II. ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Стаття 13. Поняття договору 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.

Стаття 14. Форма договору оренди землі

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

Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 15. Умови договору оренди землі

Істотними умовами договору оренди землі є:

об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);

строк дії договору оренди;

орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;

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

умови збереження стану об'єкта оренди;

умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;

умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;

існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;

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

відповідальність сторін;

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

(частину першу статті 15 доповнено абзацом дванадцятим згідно із Законом України від 16.09.2008 р. N 509-VI)

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.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо.

Невід'ємною частиною договору оренди землі є:

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.

(абзац шостий частини четвертої статті 15 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 16.09.2008 р. N 509-VI)

У разі якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, які знаходяться у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності - земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

(статтю 15 доповнено частиною шостою згідно із Законом України від 09.07.2010 р. N 2480-VI)

Стаття 16. Порядок укладення договору оренди землі

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.

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 аукціону.

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

(стаття 16 у редакції Закону України від 28.12.2007 р. N 107-VI)

(зміни, внесені підпунктом 3 пункту 8 розділу II Закону України від 28.12.2007 р. N 107-VI, визнано такими, що не відповідають Конституції України (є неконституційними) та втратили чинність, згідно з Рішенням Конституційного Суду України від 22.05.2008 р. N 10-рп/2008)

(стаття 16 у редакції Законів України від 03.06.2008 р. N 309-VI, від 16.09.2008 р. N 509-VI)

Стаття 17. Передача об'єкта оренди

Передача об'єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, що визначені у договорі оренди землі, за актом приймання-передачі.

Стаття 18. Чинність договору оренди землі

Договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.

Стаття 19. Строк дії договору оренди землі

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

Після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі.

(статтю 19 доповнено новою частиною другою згідно із Законом України від 17.02.2011 р. N 3038-VI, у зв'язку з цим частини другу та третю вважати відповідно частинами третьою та четвертою)

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.

Стаття 20. Державна реєстрація договору оренди землі

Укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації.

Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації цього права відповідно до закону, що регулює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

(частина друга статті 20 у редакції Закону України від 08.07.2010 р. N 2469-VI)

Розділ III. ОРЕНДНА ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ

Стаття 21. Орендна плата за землю

Орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

(частина друга статті 21 із змінами, внесеними згідно із Законами України від 25.03.2005 р. N 2505-IV, від 02.12.2010 р. N 2756-VI)

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Частину четверту статті 21 виключено

(дію частини четвертої статті 21 зупинено на 2004 рік в частині централізації орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, на спеціальних бюджетних рахунках, а також щодо її розподілення та використання згідно із Законом України від 27.11.2003 р. N 1344-IV, на 2005 рік - згідно із Законами України від 23.12.2004 р. N 2285-IV, від 25.03.2005 р. N 2505-IV)

(частина четверта статті 21 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 25.03.2005 р. N 2505-IV)

(частина четверта статті 21 у редакції Закону України від 28.12.2007 р. N 107-VI)

(зміни, внесені підпунктом 4 пункту 8 розділу II Закону України від 28.12.2007 р. N 107-VI, визнано такими, що не відповідають Конституції України (є неконституційними) та втратили чинність, згідно з Рішенням Конституційного Суду України від 22.05.2008 р. N 10-рп/2008)

(частина четверта статті 21 у редакції Закону України від 03.06.2008 р. N 309-VI, із змінами, внесеними згідно із

Законом України від 09.07.2010 р. N 2480-VI, виключена згідно із Законом України від 02.12.2010 р. N 2756-VI)

Частину п'яту статті 21 виключено

(частина п'ята статті 21 у редакції Закону України від 03.06.2008 р. N 309-VI, виключена згідно із Законом України від 02.12.2010 р. N 2756-VI)

У разі визнання у судовому порядку договору оренди землі недійсним отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

Частина сьому статті 21 виключено

(згідно із Законом України
від 02.12.2010 р. N 2756-VI)

Стаття 22. Форма орендної плати

Орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах.

Сторони можуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі.

Орендна плата за земельні частки (паї) встановлюється, як правило, у грошовій формі. За добровільним рішенням власника земельної частки (паю) орендна плата за земельні частки (паї) може встановлюватися у натуральній формі.

Внесення орендної плати оформлюється письмово, за винятком перерахування коштів через фінансові установи.

(стаття 22 у редакції Закону
України від 02.12.2010 р. N 2756-VI)

Стаття 23. Зміна орендної плати

Частина першу статті 23 виключено

(згідно із Законом України
від 02.12.2010 р. N 2756-VI)

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.

Розділ IV. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦІВ І ОРЕНДАРІВ, ЗАХИСТ ЇХ ПРАВ

Стаття 24. Права та обов'язки 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:

(абзац третій частини першої статті 24 із змінами,
внесеними згідно із Законом України від 17.02.2011 р. N 3038-VI)

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 перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проходилося 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 органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний орган державної податкової служби 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.

(статтю 24 доповнено частиною згідно із Законом України від 25.03.2005 р. N 2505-IV)

Стаття 25. 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, зареєстрованим в установленому законом порядку;

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 договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби.

Стаття 26. Витрати орендаря, пов'язані з використанням нерухомого майна

У разі якщо договором оренди земельної ділянки передбачено використання нерухомого майна, що розташоване на земельній ділянці, пов'язані з цим витрати покладаються на орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди.

Стаття 27. Захист прав орендаря та орендодавця на орендовану земельну ділянку

Орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону.

Орендар в установленому законом порядку має право вилучити орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці громадянами і юридичними особами України, іноземцями, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, у тому числі міжнародними об'єднаннями та організаціями.

Розмір відшкодування орендодавцем збитків, завданих орендарю, повинен бути зменшений, якщо орендар навмисно або через необережність спричинив збільшення розмірів збитків унаслідок невиконання чи неналежного виконання умов договору орендодавцем або не вжив заходів щодо їх зменшення.

Стаття 28. Відшкодування збитків, завданих орендарю

Орендар має право на відшкодування збитків, яких він зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі.

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

У разі дій орендаря, не передбачених договором оренди, що призвели до зміни стану земельної ділянки, витрати на їх здійснення орендодавцем не відшкодовуються.

У разі здійснення орендарем за письмовою згодою орендодавця поліпшення орендованої земельної ділянки за власний рахунок орендодавець зобов'язаний компенсувати витрати на її поліпшення, якщо інше не передбачено договором оренди.

Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

Орендар вправі залишити за собою здійснені ним за власний рахунок вигоди від поліпшення орендованої земельної ділянки, якщо ці поліпшення можуть бути відокремлені без заподіяння шкоди земельній ділянці.

Стаття 29. Відшкодування збитків унаслідок зміни стану орендованої земельної ділянки

У разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, орендодавець має право на відшкодування збитків.

Збитки, завдані третім особам у зв'язку з використанням орендарем земельної ділянки, відшкодовуються орендарем на загальних підставах.

Розміри збитків визначаються сторонами договору оренди. У разі недосягнення сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується в судовому порядку.

Розділ V. ЗМІНА, ПРИПИНЕННЯ І ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Стаття 30. Зміна умов 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.

Стаття 31. Припинення договору оренди землі

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, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;

ліквідації юридичної особи - орендаря;

відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

(частину першу статті 31 доповнено абзацом сьомим згідно із Законом України від 16.09.2008 р. N 509-VI)

набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;

(частину першу статті 31 доповнено абзацом восьмим згідно із Законом України від 05.11.2009 р. N 1702-VI)

припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).

(частину першу статті 31 доповнено абзацом дев'ятим згідно із Законом України від 01.07.2010 р. N 2404-VI)

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Договір оренди землі може бути 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 передбачено законом або цим договором.

Стаття 32. Припинення договору оренди землі шляхом його розірвання

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.

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 за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

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.

Стаття 33. Поновлення договору оренди землі

По закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

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.

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

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.

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 і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із:

власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності);

уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).

Керівник органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який уповноважений підписувати додаткову угоду до договору оренди землі щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, визначається рішенням цього органу.

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

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.

(стаття 33 у редакції Закону України від 17.02.2011 р. N 3038-VI)

Стаття 34. Наслідки припинення або розірвання договору оренди землі

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.

Розділ VI. РОЗГЛЯД СПОРІВ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Стаття 35. Розгляд спорів, пов'язаних з орендою землі

Спори, пов'язані з орендою землі, вирішуються у судовому порядку.

Стаття 36. Відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди землі

У разі невиконання зобов'язань за договором оренди землі сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором.

Орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за договором. У разі виявлення таких недоліків орендар має право вимагати:

зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків;

відрахування з орендної плати певної суми своїх витрат на усунення таких недоліків з попереднім повідомленням про це орендодавця;

дострокового розірвання договору.

Орендодавець не несе відповідальності за наслідки, пов'язані з недоліками переданої в оренду земельної ділянки, якщо такі недоліки обумовлені договором оренди.

Розділ VII. МІЖНАРОДНІ ДОГОВОРИ

Стаття 37. Міжнародні договори

У разі якщо міжнародним договором, згода на обов'язковість якого надана Верховною Радою України, встановлено інші правила, ніж ті, що містяться у цьому Законі, то застосовуються правила міжнародного договору.

Розділ VIII. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня його опублікування.

Частини друга, третя і четверта статті 4 набирають чинності після розмежування відповідно до закону земель державної і комунальної власності.

До розмежування відповідно до закону земель державної і комунальної власності орендодавцями земельних ділянок у межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, є відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України.

2. Кабінету Міністрів України у місячний строк з дня набрання чинності цим Законом:

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

розробити та затвердити типову форму договору оренди землі;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

Розділ IX. ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

Громадяни - власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог цього Закону.

Після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін. Припинення дії договору оренди допускається лише у випадках, визначених цим Законом.

Президент України

Л. КУЧМА

**м. Київ
6 жовтня 1998 року
N 161-XIV**