**Лекція на тему: Оренда землі**

1. **Поняття оренди землі за законодавством України.**
2. **Порядок надання земельних ділянок в оренду**
3. **Виконання, зміна та припинення договору оренди землі.**
4. **Поняття оренди землі за законодавством України.**

|  |
| --- |
| У процесі проведення в Україні земельної та аграрної реформ важливого значення набуває така форма землевикористання, як оренда. Відродження її повноцінного змісту має в умовах переходу України до ринкової економіки винятково важливе практичне значення.  **Стаття 3 Закону України “Про оренду землі” визначає оренду землі як** “засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності”.  З цієї дефініції можна виділити такі юридичні ознаки поняття оренди земель: це виключно договірна форма використання земель. Договірний характер відносин передбачає виключну добровільність укладення договору; оренда земель оформляється договором оренди земельної ділянки; договір оренди земельної ділянки укладається між орендодавцем і орендарем; зміст оренди земель становлять правомочності володіння і користування орендаря.  Однак слід зазначити, що у деяких випадках, передбачених законом, орендар може здійснювати у певних межах і розпорядження наданою йому індивідуально визначеною земельною ділянкою або її частиною. Але це розпорядження є дуже обмеженим і стосується, скажімо, суборенди; це користування та володіння є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у розмірах, визначених договором; оренда передбачає передачу земельної ділянки обов'язково у строкове (тимчасове) користування.  Строки дії оренди визначають сторони у договорі оренди земельної ділянки; об'єктом оренди за договором виступає певна земельна ділянка, яка може використовуватися орендарем для здійснення перш за все підприємницької діяльності, тобто такої, що здійснюється за власною ініціативою, систематично і на власний ризик з метою одержання прибутку, а також і для іншої діяльності (наприклад, для ведення особистого селянського господарства); повна господарська самостійність орендаря.  **Крім основних ознак поняття оренди земель існують і додаткові ознаки цього правового інституту.**  По-перше, оренда — це окрема форма землекорстування.  По-друге, орендодавцями земельних ділянок є держава, територіальні громади, громадяни та юридичні особи України.  У той же час згідно зі ст. 81 ЗК України власниками земель можуть бути й іноземні громадяни та особи без громадянства.  Отже, вони теж можуть виступати орендодавцями земельних ділянок. Відповідно до ст. 93 ЗК України орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи.  По-третє, орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель продукцію і доходи.  По-четверте, оренда не повинна змінювати цільове призначення земельної ділянки.  Підсумовуючи основні й додаткові юридичні ознаки поняття оренди земель, можна його визначити так; оренда земель — це окрема організаційно-правова договірна форма використання земельної ділянки, яка передбачає передачу її власником-орендодавцем (державою, територіальною громадою, громадянином чи юридичною особою) у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі-орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або іншої діяльності з привласненням останнім одержаної продукції і доходів. |

**2. Порядок надання земельних ділянок в оренду.**

|  |
| --- |
| **Оренда землі** — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.  **Щоб передати земельну ділянку в оренду треба**: укласти договір та зареєструвати його.  **Державна реєстрація** договорів оренди  проводиться виконавчим   комітетом   сільської,   селищної  та  міської  ради, Київською та Севастопольською міськими державними  адміністраціями за місцем розташування земельної ділянки.  **Для  державної  реєстрації**  договорів  оренди юридична або фізична особа (заявник) подає  особисто  або  надсилає  поштою  до відповідного державного органу земельних ресурсів:  · заяву про державну реєстрацію договору оренди;  · договір оренди (у трьох примірниках);  · план (схему) земельної ділянки,  яка надається  в  оренду  (у трьох примірниках);  · рішення органу  виконавчої влади або органу місцевого самоврядування   про   надання  в  оренду  земельної  ділянки,  що перебуває у державній або комунальній власності;  · результати конкурсу  чи  аукціону  -  у разі набуття права на оренду земельної ділянки на конкурентних засадах;  · копію державного   акта  на  право  власності  на  землю,  що перебуває у власності фізичних або юридичних осіб.  **Крім зазначених документів до заяви додаються**:  · акт перенесення   меж  земельної  ділянки,  яка  надається  в оренду, на місцевість - у разі невизначення їх у натурі;  · проект відведення  земельної  ділянки  -  у разі надання її в оренду із зміною цільового призначення.  **Договір оренди відповідно до  законодавства  повинен  бути нотаріально   посвідченим,   а   договір  суборенди  -  може  бути нотаріально посвідченим.**  У договорі оренди відповідно до статті 14  Закону  України "Про оренду  землі" мають бути зазначені такі істотні умови:  1) об'єкт оренди (місце  розташування  та  розмір  земельної ділянки);  2) термін договору оренди;  3) орендна плата (розмір, індексація, форми платежу, терміни та порядок внесення і перегляду);  4) цільове призначення,  умови  використання  і   збереження якості землі;  5) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;  6) існуючі обмеження та обтяження щодо використання земельної ділянки;  7)сторона  (орендодавець   чи   орендар),  яка  несе  ризик випадкового  пошкодження  або  знищення  об'єкта  оренди  чи  його частини;  8) відповідальність сторін. |

1. **Виконання, зміна та припинення договору оренди землі.**

|  |
| --- |
| Основним документом, який регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки і орендарем, є **договір оренди земельної ділянки**. З огляду на специфіку орендних відносин та особливості об'єкта цих відносин договори відіграють провідну роль у врегулюванні земельних орендних відносин.    **Договір оренди земельної ділянки** —це юридично оформлена у встановленому законом порядку двостороння угода, за якою орендодавець передає орендареві земельну ділянку у тимчасове оплатне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки і спрямовані на забезпечення відповідного виду діяльності за умови раціональності землекористування і охорони земель як з боку орендаря, так і з боку держави, та на інших погоджених умовах.  **Істотною умовою договору**, яка також впливає на його юридичну природу, є умова про раціональність землекористування та охорону земель. Ця умова виступає обов'язком орендаря не лише перед орендодавцем, а й перед державою, її включення до договору оренди земельної ділянки зумовлено особливостями його об'єкта.  Серед договірних умов різної юридичної значимості прийнято виділяти: **істотні, звичайні та випадкові (факультативні).** Це повною мірою стосується і договору оренду земельної ділянки.  **Загальними**умовами укладення договору оренди земельної ділянки є: укладення його сторонами на добровільних засадах; коло орендодавців земель чітко визначено законом; необхідна обов'язкова наявність проекту відведення земельної ділянки, який є невід'ємним додатком до договору, якщо це пов'язано зі зміною цільового призначення земельної ділянки чи наданням ділянки із земель запасу під забудову; земельна ділянка, обтяжена заставою, може бути передана в оренду за згодою заставодержателя; у разі надходження двох або більше клопотань на оренду однієї і тієї самої земельної ділянки, що перебуває у державній або комунальній власності, відповідні орендодавці проводять конкурс щодо набуття права оренди земельної ділянки. При цьому підставою для укладення договору оренди є результати конкурсу чи аукціону.  Процес укладення договору оренди земельної ділянки можна, умовно поділити на такі основні етапи: організаційний (підготовчий); нотаріальне посвідчення договору оренди земельної ділянки; державна реєстрація договору.    На першому етапі особа, яка бажає одержати земельну ділянку в оренду, подає власникові або уповноваженій ним особі заяву (клопотання), яка розглядається у встановлений термін, розробляється проект відведення земельної ділянки, якщо вона передається в оренду зі зміною цільового призначення або із земель запасу під забудову.  Після аналізу висновку державного органу з питань земельних ресурсів про обмеження та права третіх осіб на використання земельної ділянки та звірки плану земельної ділянки з фактичним розташуванням усіх її меж на місцевості здійснюється підготовка проекту договору.  **Досягнення сторонами** домовленості з усіх істотних умов ще не достатнє для набрання договором чинності. Статтею 13 Закону передбачена письмова форма договору оренди земельної ділянки, цей договір також потребує обов'язкового нотаріального посвідчення за місцем розташування земельної ділянки, якщо він укладений на термін більше п'яти років. Договір, укладений на строк до п'яти років, підлягає нотаріальному посвідченню за бажанням однієї зі сторін.  Після засвідчення факту державної реєстрації договір оренди реєструється у Книзі записів державної реєстрації договорів оренди землі, яка ведеться державним органом з питань земельних ресурсів. Датою реєстрації договору оренди у Книзі записів є дата засвідчення факту державної реєстрації. Державна реєстрація договору провадиться **у 30-денний строк**.  Певною специфікою характеризується укладення **договору оренди земельної частки (паю).** Так, п. 4 ст. 7 Закону України “Про оренду землі” встановлено, що громадяни, які мають право на земельну частку (пай) у недержавному сільськогосподарському підприємстві, можуть передавати в оренду відповідну земельну ділянку лише для сільськогосподарського використання є порядку, визначеному Земельним кодексом та законами України. Можливість укладення договорів таким шляхом виникла в результаті паювання земель колективних агроформувань у ході аграрної реформи.     Але слід мати на увазі, що ст. 4 Закону України “Про оренду землі”, визначаючи об'єкти оренди, такого об'єкта як земельна частка (пай) не передбачає.  **Припинення договору** оренди земельної ділянки здійснюється за наявності передбачених законом підстав:  закінчення терміну, на який було укладено договір; розірвання договору оренди згідно зі ст. 28 Закону;  одержання орендарем земельної ділянки у власність у порядку, передбаченому Земельним кодексом України; примусовий викуп (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності у порядку, встановленому законами України;  смерть громадянина-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмова осіб, зазначених у ст. 8 Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідація юридичної особи—орендаря. |