ЗАКОН УКРАЇНИ

Про оренду землі

(Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, № 46-47, ст.280)

{Із змінами, внесеними згідно із Законами
№ 1019-XIV від 08.09.99, ВВР, 1999, № 44, ст.386
№ 1458-III від 17.02.2000, ВВР, 2000, № 14-15-16, ст.121
№ 2120-III від 07.12.2000, ВВР, 2001, № 2-3, ст.10
№ 2905-III від 20.12.2001, ВВР, 2002, № 12-13, ст.92
№ 3116-III від 07.03.2002, ВВР, 2002, № 32, ст.234
№ 380-IV від 26.12.2002, ВВР, 2003, № 10-11, ст.86}

{В редакції Закону
№ 1211-IV від 02.10.2003, ВВР, 2004, № 10, ст.102}

{Із змінами, внесеними згідно із Законами
№ 1344-IV від 27.11.2003, ВВР, 2004, № 17-18, ст.250
№ 2285-IV від 23.12.2004, ВВР, 2005, № 7-8, ст.162
№ 2505-IV від 25.03.2005, ВВР, 2005, № 17, № 18-19, ст.267
№ 3235-IV від 20.12.2005, ВВР, 2006, № 9, № 10-11, ст.96
№ 489-V від 19.12.2006, ВВР, 2007, № 7-8, ст.66
№ 107-VI від 28.12.2007, ВВР, 2008, № 5-6, № 7-8, ст.78 - зміни діють по 31 грудня 2008 року}

{Додатково див. Рішення Конституційного Суду
№ 10-рп/2008 від 22.05.2008}

{Із змінами, внесеними згідно із Законами
№ 309-VI від 03.06.2008, ВВР, 2008, № 27-28, ст.253
№ 509-VI від 16.09.2008, ВВР, 2008, № 48, ст.358
№ 1509-VI від 11.06.2009, ВВР, 2009, № 46, ст.700
№ 1702-VI від 05.11.2009, ВВР, 2010, № 5, ст.40
№ 1878-VI від 11.02.2010, ВВР, 2010, № 18, ст.141
№ 2404-VI від 01.07.2010, ВВР, 2010, № 40, ст.524
№ 2469-VI від 08.07.2010, ВВР, 2010, № 49, ст.568
№ 2480-VI від 09.07.2010, ВВР, 2011, № 1, ст.1
№ 2756-VI від 02.12.2010, ВВР, 2011, № 23, ст.160
№ 3038-VI від 17.02.2011, ВВР, 2011, № 34, ст.343
№ 3613-VI від 07.07.2011, ВВР, 2012, № 8, ст.61
№ 5059-VI від 05.07.2012, ВВР, 2013, № 25, ст.251
№ 5070-VI від 05.07.2012, ВВР, 2013, № 28, ст.303
№ 5245-VI від 06.09.2012, ВВР, 2013, № 36, ст.472
№ 406-VII від 04.07.2013, ВВР, 2014, № 20-21, ст.712
№ 191-VIII від 12.02.2015, ВВР, 2015, № 21, ст.133
№ 818-VIII від 24.11.2015, ВВР, 2016, № 2, ст.16
№ 1532-VIII від 20.09.2016, ВВР, 2016, № 44, ст.746
№ 1533-VIII від 20.09.2016, ВВР, 2016, № 44, ст.747
№ 1983-VIII від 23.03.2017, ВВР, 2017, № 25, ст.289
№ 2498-VIII від 10.07.2018, ВВР, 2018, № 37, ст.277
Кодексом
№ 2597-VIII від 18.10.2018, ВВР, 2019, № 19, ст.74
Законами
№ 124-IX від 20.09.2019, ВВР, 2019, № 46, ст.295
№ 155-IX від 03.10.2019, ВВР, 2019, № 48, ст.325 - щодо набрання чинності див. пункт 1 розділу XII
№ 340-IX від 05.12.2019, ВВР, 2020, № 12, ст.66
№ 440-IX від 14.01.2020, ВВР, 2020, № 28, ст.188
№ 963-IX від 04.11.2020
№ 1116-IX від 17.12.2020
№ 1174-IX від 02.02.2021, ВВР, 2021, № 43, ст.347
№ 1259-IX від 19.02.2021, ВВР, 2021, № 21, ст.190 - вводиться в дію з 17.06.2021
№ 1423-IX від 28.04.2021
№ 1444-IX від 18.05.2021, ВВР, 2021, № 30, ст.243
№ 1720-IX від 08.09.2021, ВВР, 2021, № 50, ст.394
№ 1989-IX від 17.12.2021
№ 2145-IX від 24.03.2022
№ 2255-IX від 12.05.2022}

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 на підставі Закону № 1702-VI від 05.11.2009}

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 органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

{Частина четверта статті 4 в редакції Закону № 5245-VI від 06.09.2012}

Орендодавцем земельної ділянки, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною.

{Статтю 4 доповнено частиною п’ятою згідно із Законом № 1533-VIII від 20.09.2016}

Орендодавцем земельної ділянки, переданої у користування на праві емфітевзису, є особа, яка використовує земельну ділянку на такому праві.

{Статтю 4 доповнено частиною шостою згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021}

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, іноземці та особи без громадянства, міжнародні об’єднання та організації, а також іноземні держави.

{Пункт "в" частини другої статті 5 в редакції Закону № 1423-IX від 28.04.2021}

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 № 1509-VI від 11.06.2009}

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

{Частина друга статті 6 із змінами, внесеними згідно із Законами № 107-VI від 28.12.2007 - зміну визнано неконституційною згідно з Рішенням Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008; в редакції Закону № 309-VI від 03.06.2008; із змінами, внесеними згідно із Законом № 1444-IX від 18.05.2021}

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 земельних торгів, 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 Законами № 107-VI від 28.12.2007 - зміну визнано неконституційною згідно з Рішенням Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008; в редакції Закону № 309-VI від 03.06.2008; із змінами, внесеними згідно із Законом № 1444-IX від 18.05.2021}

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

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

{Статтю 6 доповнено частиною п'ятою згідно із Законом № 1878-VI від 11.02.2010}

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.

У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта на праві оренди, до набувача такого об'єкта одночасно переходить право оренди земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) зазначеного об'єкта, розміщеного на земельній ділянці, крім випадків, визначених частиною четвертою цією статті, а також з урахуванням вимог частини шістнадцятої статті 120 Земельного кодексу України. Волевиявлення орендодавця, відчужувача (попереднього власника), набувача такого об'єкта та внесення змін до договору оренди із зазначенням нового орендаря земельної ділянки не вимагаються.

{Статтю 7 доповнено частиною третьою згідно із Законом № 1702-VI від 05.11.2009; в редакції Законів № 1174-IX від 02.02.2021, № 1720-IX від 08.09.2021}

У разі набуття частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, якщо такий об'єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі з визначенням його співорендарем земельної ділянки, а до внесення змін до договору зобов'язаний відшкодовувати орендарю частину орендної плати відповідно до належної йому частки у праві спільної власності на такий об'єкт. Порядок користування декількома орендарями орендованою земельною ділянкою у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду.

{Статтю 7 доповнено новою частиною згідно із Законом № 1720-IX від 08.09.2021}

У разі набуття окремої частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, якщо такий об'єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі з визначенням його співорендарем земельної ділянки, а до внесення змін до договору зобов'язаний відшкодовувати орендарю частину орендної плати пропорційно до його частки у праві власності на такий об'єкт.

{Частина статті 7 в редакції Закону № 1174-IX від 02.02.2021}

У разі відчуження права оренди земельної ділянки таке право переходить до особи, на користь якої воно відчужено.

{Статтю 7 доповнено частиною шостою згідно із Законом № 1720-IX від 08.09.2021}

Порядок користування декількома орендарями орендованою земельною ділянкою у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду.

{Частина статті 7 в редакції Закону № 1174-IX від 02.02.2021}

Право оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для здійснення проекту на умовах державно-приватного партнерства, у тому числі на умовах концесії, переходить до нового приватного партнера, концесіонера у разі зміни приватного партнера, концесіонера, що здійснюється у порядку, передбаченому Законом України "Про концесію" та Законом України "Про державно-приватне партнерство".

{Статтю 7 доповнено частиною згідно із Законом № 155-IX від 03.10.2019}

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 (крім випадків, визначених законом). 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.

{Частина перша статті 8 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2498-VIII від 10.07.2018}

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.

Право суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

{Частина п'ята статті 8 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Передача в суборенду земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом, 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.

{Частина сьома статті 8 із змінами, внесеними згідно із Законом № 963-IX від 04.11.2020}

{Частину восьму статті 8 виключено на підставі Закону № 2498-VIII від 10.07.2018}

Якщо орендарем земельної ділянки є ініціатор створення індустріального парку, така земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду учасникам індустріального парку відповідно до земельного законодавства України без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки.

{Статтю 8 доповнено частиною дев’ятою згідно із Законом № 818-VIII від 24.11.2015}

Якщо орендарем земельної ділянки є інвестор із значними інвестиціями, з яким укладено спеціальний інвестиційний договір відповідно до Закону України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями", передача в суборенду земельних ділянок державної або комунальної власності, визначених таким спеціальним інвестиційним договором як необхідні для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями, забороняється.

{Статтю 8 доповнено частиною десятою згідно із Законом № 1116-IX від 17.12.2020}

Стаття 8[1]. Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності

Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім передбачених частиною другою цієї статті випадків.

Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Орендар, що має намір відчужити право оренди земельної ділянки за згодою орендодавця, подає особисто або надсилає рекомендованим листом орендодавцеві відповідну заяву.

Орендодавець у місячний строк з дня отримання заяви письмово надає орендарю згоду на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивовану відмову в наданні такої згоди.

У разі якщо в установлений цією статтею строк орендодавець не надав згоди на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивованої відмови в її наданні, орендар може відчужувати право оренди земельної ділянки через десять робочих днів з дня закінчення цього строку.

Відчужене право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

{Закон доповнено статтею 8[1] згідно із Законом № 309-VI від 03.06.2008; текст статті 8[1] в редакції Закону № 509-VI від 16.09.2008; стаття 8[1] в редакції Закону № 5059-VI від 05.07.2012}

Стаття 8[2]. Особливості набуття і реалізації права оренди на земельні ділянки, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення

Власники та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок. Укладення договору суборенди у такому разі не потребує згоди орендодавця, при цьому орендар залишається відповідальним перед орендодавцем за виконання договору оренди. Припинення дії одного з договорів оренди, суборенди земельної ділянки, укладених у порядку обміну правами користування, припиняє дію іншого договору оренди, суборенди, укладеного взамін, про що обов’язково зазначається у таких договорах.

Орендарі земельних ділянок зобов’язані письмово повідомити орендодавця про обмін належними їм правами користування земельними ділянками протягом п’яти днів з дня державної реєстрації права суборенди. У письмовому повідомленні зазначаються кадастровий номер земельної ділянки (за наявності), строк, на який укладено договір суборенди, та особа, якій передано в суборенду земельну ділянку. Письмове повідомлення надсилається орендодавцеві рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

Особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а у разі якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді, - на одержання їх у суборенду, за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому

ж масиві, на такий самий строк та на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмужжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи.

За наявності пропозиції іншої особи щодо укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки, особа (крім особи, яка має переважне право на поновлення договору оренди відповідно до статті 33 цього Закону), якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має переважне право на укладення договору оренди на умовах, не гірших, ніж умови для зазначеної особи. За наявності пропозиції особи, яка має переважне право на поновлення договору оренди відповідно до статті 33 цього Закону, на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки переважне право, встановлене цією частиною, не застосовується.

Право оренди (суборенди) земельних ділянок, що набувається особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, з передачею взамін права користування іншою земельною ділянкою набувається і реалізується з такими особливостями:

строк оренди (суборенди) не повинен перевищувати строку користування земельною ділянкою за договором, що укладається взамін;

розмір орендної плати (плати за суборенду) має відповідати орендній платі (платі за суборенду) за договором, що укладається взамін;

орендар не має переважного права на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу;

орендар (суборендар) не має права на компенсацію іншою стороною договору витрат на поліпшення орендованої земельної ділянки, на поновлення договору оренди (суборенди) на новий строк у разі заперечень іншої сторони договору;

у разі якщо до земельної ділянки, право на яку передається взамін, відсутній доступ з краю масиву, особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, зобов’язана забезпечити землекористувачу право проходу, проїзду до такої земельної ділянки на умовах безоплатного земельного сервітуту;

у разі якщо в оренду (суборенду) особі, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, передається декілька земельних ділянок, що належать одній особі, земельні ділянки, право користування якими передається взамін, повинні бути пов’язані спільними межами.

Встановлення у договорі оренди (суборенди) земельної ділянки, право на яку передається взамін, інших умов, ніж передбачені частиною п’ятою, допускається лише за погодженням іншої сторони договору.

Власник або користувач земельної ділянки, земельна ділянка якого передається в оренду (суборенду) особі, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право на відшкодування майнової шкоди, завданої йому в результаті такої передачі, у повному обсязі.

Розмір майнової шкоди визначається шляхом проведення оцінки відповідно до законодавства про оцінку земель та законодавства про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність.

Суб’єкт оціночної діяльності визначається ініціатором обміну правами користування. Вартість послуг суб’єкта оціночної діяльності сплачується ініціатором обміну правами користування земельними ділянками. У разі якщо власник, користувач земельної ділянки не погоджується з оцінкою розміру майнової шкоди, проведеною суб’єктом оціночної діяльності, визначеним ініціатором обміну правами користування, він може залучити іншого суб’єкта оціночної діяльності для проведення нової оцінки чи для рецензування звіту з попередньої експертної грошової оцінки земельних ділянок. У цьому разі витрати на виконання таких послуг несе їх замовник.

Для укладення договору оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, письмово звертається до другої сторони з пропозицією укласти договір оренди (суборенди).

У зверненні зазначаються:

земельні ділянки, правами користування якими пропонується обмінятися, із зазначенням кадастрових номерів (за наявності), площі, угідь земельних ділянок, їх нормативної грошової оцінки;

розмір майнової шкоди, завданої власникам, користувачам земельних ділянок внаслідок обміну правами користування.

До звернення додаються:

підписані особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, проект договору оренди (суборенди), а також проект договору оренди (суборенди) земельної ділянки, право користування якою пропонується передати взамін;

засвідчена орендарем копія договору оренди земельної ділянки, орендарем якої виступає особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, право користування якою пропонується передати взамін.

Друга сторона протягом одного місяця з дня одержання пропозиції зобов’язана розглянути звернення, підписати договір або надати письмову мотивовану відмову в його укладенні.

У разі недосягнення згоди щодо укладення договору оренди (суборенди) такий договір визнається укладеним за рішенням суду, крім випадків, коли земельна ділянка:

за угіддями належить до багаторічних насаджень і на ній закладено багаторічні насадження;

на земельній ділянці розташоване нерухоме майно;

належить до земель сільськогосподарського призначення несільськогосподарських угідь (крім польових доріг, розташованих всередині масиву земель сільськогосподарського призначення);

поєднана спільними межами із масивом земель сільськогосподарського призначення і її місце розташування не створює черезсмужжя для особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення;

розташована в іншому масиві земель сільськогосподарського призначення, ніж та, що передається в користування взамін;

не належать до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства або фермерського господарства;

має різний склад угідь та рельєф;

має нормативну грошову оцінку, що відрізняється від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що передається в користування взамін, більш як на 10 відсотків.

{Частина чотирнадцята статті 8[2] втрачає чинність через два роки з дня втрати чинності пунктом 14 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України - див. пункт 1[1] розділу VIII Закону}

Одночасно судом визначаються розмір майнової шкоди, завданої укладенням договорів оренди (суборенди), та порядок її відшкодування.

{Частина п'ятнадцята статті 8[2] втрачає чинність через два роки з дня втрати чинності пунктом 14 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України - див. пункт 1[1] розділу VIII Закону}

Рішення суду про визнання договору оренди (суборенди) укладеним є підставою для державної реєстрації права оренди (суборенди) земельної ділянки в порядку, визначеному законом.

{Частина шістнадцята статті 8[2] втрачає чинність через два роки з дня втрати чинності пунктом 14 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України - див. пункт 1[1] розділу VIII Закону}

Дія цієї статті поширюється на набуття і реалізацію права оренди земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та особистого селянського господарства.

{Закон доповнено статтею 8[2] згідно із Законом № 2498-VIII від 10.07.2018}

Стаття 8[3]. Особливості передачі в оренду земельної ділянки особою, яка використовує її на праві емфітевзису

Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, має право передати таку земельну ділянку в оренду. Така особа залишається відповідальною перед власником земельної ділянки за виконання своїх зобов'язань за договором емфітевзису.

Умови договору оренди земельної ділянки, що використовується на праві емфітевзису, мають обмежуватися умовами договору емфітевзису та не суперечити йому.

Строк оренди земельної ділянки, що використовується на праві емфітевзису, не може перевищувати строку користування такою земельною ділянкою на праві емфітевзису.

У разі припинення договору емфітевзису чинність договору оренди припиняється.

{Закон доповнено статтею 8[3] згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021}

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. У разі продажу земельної ділянки на земельних торгах реалізація переважного права купівлі земельних ділянок на земельних торгах здійснюється на умовах та в порядку, визначеному статтями 135-139 Земельного кодексу України.

{Частина перша статті 9 в редакції Закону № 1444-IX від 18.05.2021}

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. У разі продажу земельної ділянки на земельних торгах орендар повідомляється про намір продати земельну ділянку на умовах та в порядку, визначених статтею 135 Земельного кодексу України. У разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення (крім продажу її на земельних торгах) орендар повідомляється у порядку, визначеному статтею 130[1] Земельного кодексу України.

{Частина друга статті 9 із змінами, внесеними згідно із Законами № 509-VI від 16.09.2008, № 1444-IX від 18.05.2021}

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.

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

{Статтю 9 доповнено частиною четвертою згідно із Законом № 509-VI від 16.09.2008; в редакції Закону № 1702-VI від 05.11.2009; із змінами, внесеними згідно із Законом № 191-VIII від 12.02.2015}

Орендар може придбати земельну ділянку, що перебуває в оренді, за умови згоди орендодавця на продаж цієї земельної ділянки. У разі продажу земельної ділянки на земельних торгах згода на продаж земельної ділянки надається шляхом прийняття організатором земельних торгів рішення про їх проведення та укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

{Статтю 9 доповнено частиною п'ятою згідно із Законом № 509-VI від 16.09.2008; із змінами, внесеними згідно із Законом № 1444-IX від 18.05.2021}

Реалізація переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється в порядку, передбаченому Земельним кодексом України.

{Статтю 9 доповнено частиною шостою згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021 - набирає чинності з 01.7.2021}

У разі передачі земельної ділянки в оренду особою, якій належить право емфітевзису, орендар не має переважного права на отримання такої земельної ділянки у власність.

{Статтю 9 доповнено частиною сьомою згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021}

{Текст статті 9 із змінами, внесеними згідно із Законом № 107-VI від 28.12.2007 - зміну визнано неконституційною згідно з Рішенням Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008; в редакції Закону № 309-VI від 03.06.2008}

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. Власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

{Частина перша статті 14 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

Типовий договір оренди землі та типовий договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом затверджуються Кабінетом Міністрів України.

{Частина друга статті 14 в редакції Закону № 963-IX від 04.11.2020}

Стаття 15. Умови договору оренди землі

Істотними умовами договору оренди землі є:

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

дата укладення та строк дії договору оренди;

{Абзац третій частини першої статті 15 в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих 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, що перебувають у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності - земельних ділянок, що перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

У разі укладення договору оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, у такому договорі зазначається договір, взамін якого він укладений.

{Статтю 15 доповнено частиною п'ятою згідно із Законом № 2498-VIII від 10.07.2018}

Договір оренди земельної ділянки під полезахисною лісовою смугою має також містити умови щодо утримання та збереження таких смуг і забезпечення виконання ними функції агролісотехнічної меліорації.

{Статтю 15 доповнено частиною шостою згідно із Законом № 2498-VIII від 10.07.2018}

У договорі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом також зазначаються:

розмір орендної плати за водний об’єкт;

об’єм та площа водного об’єкта (водного простору), у тому числі рибогосподарської технологічної водойми;

перелік гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових переходів, а також інших об’єктів інфраструктури, розташованих на земельній ділянці (за наявності), їх характеристики та стан;

зобов’язання орендаря щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об’єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування.

{Статтю 15 доповнено частиною сьомою згідно із Законом № 963-IX від 04.11.2020}

Невід’ємною складовою договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом є паспорт водного об’єкта.

{Статтю 15 доповнено частиною восьмою згідно із Законом № 963-IX від 04.11.2020}

{Стаття 15 із змінами, внесеними згідно із Законами № 509-VI від 16.09.2008, № 2480-VI від 09.07.2010, № 3613-VI від 07.07.2011; в редакції Закону № 191-VIII від 12.02.2015}

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 земельних торгів.

{Частина друга статті 16 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1444-IX від 18.05.2021}

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

Зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи або зміни типу акціонерного товариства, не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.

{Статтю 16 доповнено частиною четвертою згідно із Законом № 1983-VIII від 23.03.2017}

Зміна власника всього майна боржника у вигляді цілісного майнового комплексу відповідно до затвердженого судом плану санації не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.

{Статтю 16 доповнено частиною п’ятою згідно з Кодексом № 2597-VIII від 18.10.2018}

{Текст статті 16 в редакції Законів № 107-VI від 28.12.2007 - зміну визнано неконституційною згідно з Рішенням Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008, № 309-VI від 03.06.2008; стаття 16 в редакції Закону № 509-VI від 16.09.2008}

Стаття 17. Передача об’єкта оренди

Об’єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

{Стаття 17 в редакції Закону № 191-VIII від 12.02.2015}

{Статтю 18 виключено на підставі Закону № 1878-VI від 11.02.2010}

Стаття 19. Строк дії договору оренди землі

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.

{Частина перша статті 19 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

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 згідно із Законом № 3038-VI від 17.02.2011}

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, для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду), не може бути меншим як 25 років.

{Частина третя статті 19 в редакції Закону № 191-VIII від 12.02.2015; із змінами, внесеними згідно із Законом № 1989-IX від 17.12.2021}

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. 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.

{Статтю 19 доповнено новою частиною згідно із Законом № 1532-VIII від 20.09.2016}

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.

Особа, яка управляє спадщиною, у складі якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що не перебуває в оренді, має право передати таку земельну ділянку в оренду на строк, передбачений цією статтею, без права на поновлення договору оренди землі.

{Статтю 19 доповнено частиною згідно із Законом № 1533-VIII від 20.09.2016; в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

Якщо строк дії договору оренди землі, що не містить умови про його поновлення, закінчився у день або після смерті орендодавця, договір за заявою орендаря поновлюється на той самий строк і на тих самих умовах до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на земельну ділянку або державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за рішенням суду про визнання спадщини відумерлою. Зазначена заява має бути подана до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно протягом одного місяця з дня, коли орендарю стало відомо про смерть орендодавця. З моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на земельну ділянку, передану в оренду особою, яка управляє спадщиною, або державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за рішенням суду про визнання спадщини відумерлою договір оренди припиняється, а державна реєстрація припинення права оренди проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

{Статтю 19 доповнено частиною згідно із Законом № 1533-VIII від 20.09.2016; в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

{Статтю 20 виключено на підставі Закону № 1878-VI від 11.02.2010}

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 згідно з договором оренди землі.

{Частина перша статті 21 із змінами, внесеними згідно із Законом № 191-VIII від 12.02.2015}

Розмір, умови 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 з Законами № 2505-IV від 25.03.2005, № 2756-VI від 02.12.2010, № 191-VIII від 12.02.2015}

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

{Частину четверту статті 21 виключено на підставі Закону № 2756-VI від 02.12.2010}

{Частину п’яту статті 21 виключено на підставі Закону № 2756-VI від 02.12.2010}

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

{Частину сьому статті 21 виключено на підставі Закону № 2756-VI від 02.12.2010}

Стаття 22. Форма орендної плати

Орендна плата справляється у грошовій формі.

За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати.

Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі.

{Стаття 22 в редакції Законів № 2756-VI від 02.12.2010, № 191-VIII від 12.02.2015}

Стаття 23. Зміна орендної плати

{Частину першу статті 23 виключено на підставі Закону № 2756-VI від 02.12.2010}

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.

Орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, передані в оренду на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору оренди, а також у разі його поновлення.

{Статтю 23 доповнено частиною четвертою згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

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 норм і правил;

{Абзац третій частини першої статті 24 із змінами, внесеними згідно із Законами № 3038-VI від 17.02.2011, № 124-IX від 20.09.2019}

дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом - дотримання зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування;

{Абзац четвертий частини першої статті 24 із змінами, внесеними згідно із Законом № 963-IX від 04.11.2020}

своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом - також орендної плати за водний об'єкт.

{Абзац п'ятий частини першої статті 24 в редакції Закону № 963-IX від 04.11.2020}

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 перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося 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 податковому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний податковий орган 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 № 2505-IV від 25.03.2005, із змінами, внесеними згідно із Законами № 406-VII від 04.07.2013, № 440-IX від 14.01.2020}

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, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;

{Абзац другий частини другої статті 25 із змінами, внесеними згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

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, водного фонду;

{Абзац четвертий частини другої статті 25 із змінами, внесеними згідно із Законом № 963-IX від 04.11.2020}

у п’ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору оренди до відповідного податкового органу, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - також відповідному територіальному органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства;

{Абзац п’ятий частини другої статті 25 із змінами, внесеними згідно із Законами № 406-VII від 04.07.2013, № 340-IX від 05.12.2019, № 440-IX від 14.01.2020; в редакції Закону № 963-IX від 04.11.2020}

у разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом використовувати водний об’єкт відповідно до вимог водного законодавства України;

{Частину другу статті 25 доповнено абзацом шостим згідно із Законом № 963-IX від 04.11.2020}

своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - також і орендну плату за водний об’єкт;

{Частину другу статті 25 доповнено абзацом сьомим згідно із Законом № 963-IX від 04.11.2020}

виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки.

{Частину другу статті 25 доповнено абзацом восьмим згідно із Законом № 1259-IX від 19.02.2021 - вводиться в дію з 17.06.2021}

Орендар земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом зобов’язаний не створювати перешкод у здійсненні права загального водокористування (крім випадків, визначених законом) та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів.

{Статтю 25 доповнено частиною третьою згідно із Законом № 963-IX від 04.11.2020}

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 витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці будь-якими особами.

{Частина друга статті 25 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1423-IX від 28.04.2021}

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;

{Абзац сьомий частини першої статті 31 виключено на підставі Закону № 1720-IX від 08.09.2021}

{Абзац восьмий частини першої статті 31 виключено на підставі Закону № 1720-IX від 08.09.2021}

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

{Частину першу статті 31 доповнено абзацом дев'ятим згідно із Законом № 2404-VI від 01.07.2010; в редакції Закону № 155-IX від 03.10.2019}

припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями".

{Частину першу статті 31 доповнено абзацом десятим згідно із Законом № 1116-IX від 17.12.2020}

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

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. Правочин про розірвання договору оренди (суборенди) землі сільськогосподарського призначення, орендарем (суборендарем) за яким є юридична особа приватного права (крім акціонерного товариства, повного та командитного товариства), є значним правочином та потребує попереднього прийняття загальними зборами учасників або іншим вищим органом такої юридичної особи рішення про надання згоди на його вчинення (крім випадку, якщо статутом юридичної особи прямо передбачено, що такий правочин не є значним). У разі неприйняття загальними зборами учасників або іншим вищим органом юридичної особи рішення про надання згоди на вчинення такого значного правочину (крім випадку, якщо статутом юридичної особи прямо передбачено, що такий правочин не є значним) такий правочин є нікчемним. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

{Частина третя статті 31 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2255-IX від 12.05.2022}

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

Особа, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває в оренді, протягом одного місяця з дня державної реєстрації права власності на неї зобов'язана повідомити про це орендаря в порядку, визначеному статтею 148[1] Земельного кодексу України.

{Статтю 31 доповнено частиною п'ятою згідно із Законом № 1533-VIII від 20.09.2016}

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 з ініціативи орендодавця (крім випадків розірвання договору у зв'язку з неналежним виконанням орендарем своїх обов'язків) орендар має право на відшкодування витрат на поліпшення орендованої земельної ділянки, здійснених за згодою орендодавця, та збитків, завданих розірванням договору.

{Статтю 32 доповнено новою частиною згідно із Законом № 1989-IX від 17.12.2021}

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншої сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі. Договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка передається в оренду для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду), не може містити положень про зміну його умов або припинення договору у зв'язку з переходом права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізацією юридичної особи.

{Частина статті 32 із змінами, внесеними згідно із Законами № 1533-VIII від 20.09.2016, № 1989-IX від 17.12.2021}

Стаття 32[1]. Розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб

Договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених частиною першою статті 7 Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності".

У разі прийняття рішення про використання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки може бути заявлена вимога про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договору оренди.

Вимога про розірвання договору оренди, зазначена у частині другій цієї статті, може бути пред'явлена органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, уповноваженими надавати земельні ділянки для суспільних потреб відповідно до статті 122 Земельного кодексу України, а також однією із сторін цього договору.

Розірвання договору оренди земельної ділянки в порядку, визначеному цією статтею, допускається у разі, якщо об'єкти, які передбачається розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади, суспільства чи держави в цілому.

Розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб здійснюється за умови повного відшкодування орендарю і третім особам збитків, спричинених цим, зокрема витрат, пов'язаних з виділенням частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку та укладенням нового договору оренди.

У разі недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

У рішенні органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності, яка перебуває в оренді, для суспільних потреб зазначаються:

площа, місцезнаходження земельної ділянки або її частини, кадастровий номер земельної ділянки (за наявності);

договори оренди землі, що підлягають розірванню;

суспільні потреби, для задоволення яких здійснюється розірвання договорів оренди землі;

особа, якій після розірвання договору оренди передається земельна ділянка для задоволення суспільних потреб, з визначенням умов такої передачі.

{Закон доповнено статтею 32[1] згідно із Законом № 5070-VI від 05.07.2012}

Стаття 32[2]. Поновлення договорів оренди землі

Поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 126[1] Земельного кодексу України.

{Закон доповнено статтею 32[2] згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

Стаття 33. Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк

Після закінчення 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.

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов’язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніш як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі. У разі смерті орендодавця до закінчення 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 одного місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

При укладенні договору оренди землі на новий строк 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 строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди. У разі оренди земель державної та комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування згідно із статтею 122 Земельного кодексу України. За наявності заперечень орендодавця щодо укладення договору оренди землі на новий строк орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

У разі смерті орендодавця перебіг строків, визначених частинами другою і п’ятою цієї статті, зупиняється до моменту повідомлення орендаря про перехід права власності на земельну ділянку.

Якщо орендодавець не пізніше ніж у 30-денний строк до закінчення строку дії договору з орендарем, який є інвестором із значними інвестиціями, з яким укладено спеціальний інвестиційний договір відповідно до Закону України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями", не повідомив відповідним листом-повідомленням про непродовження дії договору та за умови, що орендар має намір продовжити користуватися земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк на умовах, передбачених договором оренди землі, крім розміру орендної плати. Зміна розміру орендної плати оформлюється додатковим договором (угодою) до договору оренди землі.

{Статтю 33 доповнено новою частиною згідно із Законом № 1116-IX від 17.12.2020}

З дня, коли орендарю стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку до спадкоємця або територіальної громади, перебіг зазначених строків продовжується з урахуванням строку, що минув до їх зупинення.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді.

У разі зміни меж або цільового призначення земельної ділянки вимоги цієї статті не застосовуються.

{Стаття 33 в редакції Закону № 3038-VI від 17.02.2011; із змінами, внесеними згідно із Законом № 1533-VIII від 20.09.2016; в редакції Закону № 340-IX від 05.12.2019}

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.

1^1. Частини чотирнадцята - шістнадцята статті 8^2 цього Закону втрачають чинність через два роки з дня втрати чинності пунктом 14 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України".

{Розділ VIII "Прикінцеві положення" доповнено пунктом 1^1 згідно із Законом № 2498-VIII від 10.07.2018; в редакції Закону № 1423-IX від 28.04.2021}

1^2. Укладення, виконання, зміна, поновлення і припинення договорів оренди землі та набуття права оренди, суборенди земельних ділянок в Україні або окремих її місцевостях, у яких введено воєнний стан, здійснюється з урахуванням пунктів 27 і 28 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України.

{Розділ VIII "Прикінцеві положення" доповнено пунктом 1^2 згідно із Законом № 2145-IX від 24.03.2022}

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.

Договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126^1 Земельного кодексу України.

{Розділ IX доповнено абзацом третім згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

Правила, визначені статтею 126^1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

{Розділ IX доповнено абзацом четвертим згідно із Законом № 340-IX від 05.12.2019}

Президент України **Л.КУЧМА**

м. Київ
6 жовтня 1998 року
№ 161-XIV

Публікації документа

- **Урядовий кур'єр** від 22.10.1998
- **Голос України** від 23.10.1998
- **Офіційний вісник України** від 05.11.1998 — 1998 р., N° 42, стор. 1, стаття 1538, код акта 6203/1998
- **Відомості Верховної Ради України** від 17.11.1998 — 1998 р., N° 46, стаття 280