

**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ**

**ГОЛОВНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ ЮСТИЦІЇ**

**В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

**УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ**

**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ**

**ЩОДО ОСОБЛИВОСТЕЙ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

**Одеса**

**Квітень 2019**

ЗМІСТ

1. Поняття та особливості договору оренди землі………………………………...3

1.1. Поняття оренди землі, правові засади оренди землі, об’єкти оренди……….3

1.2. Орендарі та орендодавці………………………………………….…………….3

1.3. Поняття та істотні умови договору оренди земельної ділянки………………3

2. Державна реєстрація права оренди земельної ділянки…………………………4

2.1. Право оренди землі та строки проведення реєстраційних дій………………4

2.2. Перелік документів, необхідних для державної реєстрації права оренди земельної ділянки ………...........................................................................................5

2.3. Особливості державної реєстрації права оренди земельних ділянок державної та комунальної власності……………….…………………………..…..7

2.4. Особливості державної реєстрації права оренди земельних ділянок, право власності на які виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року…………………………………………………..…………………………7

2.5. Особливості державної реєстрації права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, а також земельні ділянки, що залишилися у колективній власності………………………………….……………………………8

2.6. Особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування………………………………………….…..……………………….8

**1. Поняття та особливості договору оренди землі**

**1.1. Поняття оренди землі, правові засади оренди землі, об’єкти оренди**

Відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду землі» (далі - Закон) **оренда землі** - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Згідно зі статтею 2 Закону відносини, пов’язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, 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 Законом з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

Відповідно до статті 3 Закону ***об’єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.***

**1.2. Орендарі та орендодавці землі**

Згідно зі статтею 4 Закону ***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.

Відповідно до статті 5 Закону ***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:***

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

● сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;

● громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об’єднання та організації, а також іноземні держави.

**1.3. Поняття та істотні умови договору оренди земельної ділянки**

Згідно зі статтею 13 Закону **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.

***Типовий договір оренди землі затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220***

Відповідно до статті 14 Закону ***договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.***

Згідно зі статтею 15 Закону **істотними умовами договору оренди землі є:**

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

● строк дії договору оренди;

● 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.*

Згідно зі статтею 17 Закону ***об’єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.***

**2. Державна реєстрація права оренди земельної ділянки**

**2.1. Право оренди землі та строки проведення реєстраційних дій**

Відповідно до статті 6 Закону орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом, та іншими законами України і договором оренди землі.

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

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.

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

***Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.***

Відповідно до частини другої статті 18 Закону про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень (Закон 2) перелік документів, необхідних для державної реєстрації права оренди земельної ділянки, та порядок державної реєстрації права оренди земельної ділянки визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державні реєстратори зобов’язані надавати до відома заявників інформацію про перелік документів, необхідних для державної реєстрації права оренди земельної ділянки.

***Згідно з частиною одинадцятою статті 18 Закону 2 вимоги до оформлення заяв у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також вимоги до оформлення рішень державних реєстраторів, що приймаються за результатом їх розгляду, їх форми затверджені наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2018 № 3276/5 «Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».***

Згідно зі статтею 19 Закону 2 державна реєстрація права оренди земельної ділянки проводиться у строк, що не перевищує п’яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав).

Державна реєстрація права оренди земельної ділянки у результаті вчинення нотаріальної дії нотаріусом проводиться невідкладно після завершення нотаріальної дії, але не пізніше строків, встановлених Законом 2.

Внесення змін до записів Державного реєстру прав, надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі здійснюються у строк, що не перевищує одного робочого дня з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

Строк, визначений у днях, обраховується з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

Строк, визначений у годинах, обраховується з часу реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

У разі наявності зареєстрованих у Державному реєстрі прав інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно строк державної реєстрації прав обраховується з дня (часу) прийняття рішення державним реєстратором про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації щодо заяви, зареєстрованої в Державному реєстрі прав раніше.

**2.2. Перелік документів, необхідних для державної реєстрації права оренди земельної ділянки**

***Вимоги до документів, що подаються для державної реєстрації права оренди земельної ділянки, встановлені статтею 22 Закону 2.***

**Для державної реєстрації права оренди земельної ділянки необхідно надати наступний перелік документів:**

• паспорт (відповідно до абзацу другого пункту 9 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 №1127 (далі - Порядок);

• національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або інший документ, що посвідчує особу іноземця (у разі коли заявником є іноземець, відповідно до абзацу третього пункту 9 Порядку);

• службове посвідчення (у разі коли заявником є державний службовець або посадова особа місцевого самоврядування відповідно до абзацу четвертого п.9 Порядку);

• довіреність (у разі подання заяви уповноваженою на те особою відповідно до абзацу п’ятого п.9 Порядку);

• заява про державну реєстрацію (відповідно до п.6 Порядку);

• договір оренди земельної ділянки (відповідно до пункту першого частини першої статті 27 Закону 2);

• квитанцію про сплату адміністративного збору за державну реєстрацію права оренди (відповідно до пункту 7 Порядку).

Відповідно до статті 34 Закону 2 за державну реєстрацію права оренди землі справляється адміністративний збір у розмірі 0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

За державну реєстрацію права оренди землі, проведену у строки менші, ніж передбачені статтею 19 Закону 2, справляється адміністративний збір у такому розмірі:

- 0,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - у строк два робочі дні;

- 1 прожитковий мінімум для працездатних осіб - у строк один робочий день;

- 2,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - у строк 2 години.

**Згідно з пунктом 7 Порядку у разі коли особа, речові права, обтяження речових прав якої підлягають державній реєстрації, звільнена від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав, не подається.**

У такому разі заявник пред’являє документ, що підтверджує право на звільнення від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, з якого державним реєстратором, уповноваженою особою виготовляється копія, що додається до документів, поданих для державної реєстрації прав.

**Для державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної та комунальної власності необхідно надати наступний перелік документів:**

• паспорт (відповідно до абзацу другого пункту 9 Порядку);

• національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або інший документ, що посвідчує особу іноземця (у разі коли заявником є іноземець, відповідно до абзацу третього пункту 9 Порядку);

• службове посвідчення (у разі коли заявником є державний службовець або посадова особа місцевого самоврядування відповідно до абзацу четвертого до п.9 Порядку);

• довіреність (у разі подання заяви уповноваженою на те особою відповідно до абзацу п’ятого п.9 Порядку);

• заява про державну реєстрацію (відповідно до п.6 Порядку);

• договір оренди земельної ділянки укладений з органом, який згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передає земельні ділянки у власність; (відповідно до частини першої статті 27 Закону 2);

• квитанцію про сплату адміністративного збору за державну реєстрацію права оренди (відповідно до пункту 7 Порядку).

**2.3. Особливості державної реєстрації права оренди земельних ділянок державної та комунальної власності**

Згідно зі статтею 28 Закону 2 рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки в оренду, можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

Під час проведення державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування.

**2.4. Особливості державної реєстрації права оренди земельних ділянок, право власності на які виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року**

Відповідно до статті 29 Закону 2 державна реєстрація оренди земельної ділянки, право власності на яку виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року, здійснюється одночасно з державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав) на підставі заяви про державну реєстрацію прав.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку у разі подання заяви про державну реєстрацію прав набувачем похідного речового права на таку земельну ділянку може здійснюватися без подання заявником документа, на підставі якого виникло право власності, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі та до моменту автоматизованого перенесення до Державного реєстру прав записів (відомостей) про речові права та обтяження на земельні ділянки з Державного реєстру земель.

**2.5. Особливості державної реєстрації права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, а також земельні ділянки, що залишилися у колективній власності**

Згідно зі статтею 30 Закону 2 право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, земельні ділянки, що залишилися у колективній власності, надані в оренду в порядку, визначеному статтями 13 та 141 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», ***здійснюється без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки в Державному реєстрі прав***

**2.6. Особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування**

Відповідно до статті 301 Закону 2 рішення органу місцевого самоврядування про передачу в оренду земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, може прийматися і у разі відсутності державної реєстрації права власності територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

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

**Затверджено**

**управлінням державної реєстрації**

 **Головного територіального управління юстиції у Одеській області**

**(протокол оперативної наради**

**від 04.04.2019 №4)**