**Що необхідно знати при укладені договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення**

1. **Форма, умови, строк дії договору оренди земельної ділянки та виникнення права оренди земельною ділянкою (статті 14, 15, 17, 19 Закону України «Про оренду землі»,**

**статті 125, 126 Земельного кодексу України)**

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. [Типова форма договору оренди землі](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF/paran10" \l "n10" \t "_blank) затверджується Кабінетом Міністрів України.

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.

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

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.

Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права та оформлюється відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (статті 125, 126 Земельного кодексу України).

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

*Отже, після укладення договору оренди земельної ділянки обов’язковою є державна реєстрація права оренди у Державному реєстрі речових прав. Тільки після реєстрації права оренди, земельна ділянка вважається переданою орендарю, в нього виникає право оренди на земельну ділянку та він має право її використовувати за цільовим призначенням.*

*Орендодавцеві земельної ділянки не слід допускати одночасного укладення декількох договорів оренди на одну і ту ж земельну ділянку із двома і більше фізичними та/або юридичними особами. Земельні ділянки, які перебувають в користуванні громадян або юридичних осіб, передаються в користування лише після припинення права користування ними в порядку, визначеному законом. Одночасне укладення декількох договорів оренди на одну і ту ж земельну ділянку призводить до подвійної реєстрації, а саме виникнення такої ситуації, коли договір оренди земельної ділянки укладений та зареєстрований до 01.01.2013 року відповідно до вимог чинного на той час законодавства, а право оренди на цю ж земельну ділянку зареєстровано на підставі іншого договору оренди укладеного після 01.01.2013 року, тобто є два одночасно чині договори оренди на одну і ту ж земельну ділянку. Така ситуація призводять до пред’явлення до суду орендарями позовів до орендодавців та органів які здійснювали реєстрацію договорів оренди або права оренди земельною ділянкою про їх скасування, визнання недійсними.*

**2. Орендна плата за користування земельною ділянко (статті 21, 22, 23 Закону України «Про оренду землі»)**

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.

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

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.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін.

*Орендодавцю економічно вигідніше, щоб розмір орендної плати обчислювався з урахуванням індексів інфляції, а також згідно умов договору міг переглядатися щорічно.*

**3. Зміна умов, припинення договору оренди землі (статті 30, 31 Закону України «Про оренду землі»)**

**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.

**Припинення договору оренди землі**

Договір оренди землі припиняється в разі: закінчення строку, на який його було укладено; ліквідації юридичної особи-орендаря.

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

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

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