

**В**ідносини, що виникають між власниками та користувачами земельних ділянок та встановлюють обов’язок дотримання норм законодавства при укладенні будь-яких угод регулюються в першу чергу **Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі».**

* **Як запобігти захопленню землі?**

- упорядкуйте договори;

- внесіть зміни згідно законодавства;

- не забувайте про вчасний перегляд та поновлення договорів оренди;

- проведіть аудит земельного банку. Подбайте, щоб уся земля була зареєстрована;

- постійно моніторте відкриті реєстри;

- налагодьте відносини з пайовиками, ЗМІ та органами влади.

* **Передача ділянки в оренду.**

Документи, які посвідчують право власності на земельну ділянку, розділяються на 2 групи:

1) документи, видані до 1 січня 2013р. – державний акт на право приватної власності на землю; державний акт на право власності на землю чи державний акт на право власності на земельну ділянку;

2) документи, які видавалися після 1 січня 2013 року - свідоцтво про право власності на нерухоме майно чи витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності.

Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою. При зміні власника право власності на земельну ділянку без зміни її меж та цільового призначення також посвідчується договором купівлі-продажу або свідоцтвом про право на спадщину.

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

* **Які вимоги ставляться до орендаря?**

Орендарями земельних ділянок можуть бути:

-державні адміністрації всіх рівнів, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;

-сільські, селищні, міські, районні та обласні ради;

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

* **Договір оренди.**

Договір укладається у письмовій формі з подальшою державною реєстрацією і може бути посвідчений нотаріально. Він має містити інформацію про:

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

-строк дії договору оренди;

-орендну плату (розмір, індексація, спосіб та умови розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду, відповідальність за несплату).

Строк дії договору для ділянок сільськогосподарського призначення – від 7 до 50 років.

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

* **Розмір орендної плати.**

Форма та [розмір орендної плати](http://zem.com.ua/optymizatsiya-platy-za-zemlyu.htm?sl=UA) визначаються за домовленістю орендодавця та орендаря та відображаються у договорі оренди землі.Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди. Зокрема:

1) не може бути меншою за розмір земельного податку:

-для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, - у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;

-для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, - у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;

2) не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

3) може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 2 -у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

**Чи можна змінити умови**

**договору чи розірвати його?**

Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін або у судовому порядку. Договір може бути розірваний за згодою сторін або ж на вимогу однієї із сторін за рішенням суду. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, окрім випадків, коли така можливість прописана у самому законі чи договорі.

* **Реєстрація договору оренди.**

Провести державну реєстрацію права оренди земельної ділянки може будь-який суб’єкт держреєстрації: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад; нотаріуси; центри надання адміністративних послуг; інші акредитовані суб’єкти.

* **Що робити коли на твою земельну ділянку зареєстровано право власності чи оренди за іншою особою?**

Будь-яка фізична або юридична особа, яка дізналася про факт незаконної перереєстрації земельної ділянки, що знаходиться у її власності, на іншу особу, має право оскаржувати це в суді або Комісії Мін’юсту:

- з проханням скасувати відповідну реєстраційну дію необхідно звертатися до Комісії Мін’юсту з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації. Більш детальна інформація на офіційному веб-сайті Міністерства юстиції України: *https://minjust.gov.ua.*

- з позовом про скасування рішення про державну реєстрацію прав, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування записів про проведену державну реєстрацію прав – звертайтесь за захистом до суду**.**

**Окрім того, при Асоціації фермерів та приватних землевласників України (АФЗУ)** створений Центр юридичної допомоги фермерам, що покликаний забезпечувати сільгоспвиробників безкоштовною первинною юридичною допомогою і можливим подальшим супроводом. Телефон Центру: 066-381-14-51 або 097-285-04-01.

Також в Херсонській обласній державній адміністрації діє оперативний штаб із забезпечення прав і свобод власників земель чи збіжжя. Гаряча лінія з питань, що відносяться до компетенції оперативного штабу із забезпечення прав і свобод власників земель чи збіжжя: 098-981-65-12, 066-877-53-89.

**ПАМ**’**ЯТАЙТЕ:**

- Укладений договір оренди має бути зареєстрований відповідно до діючих на момент укладання законів.

- Кожен має право захисту свого порушеного чи оспорюваного права.



|  |  |
| --- | --- |
| Я МАЮ ПРАВО! | **Знаю!Дію!Захищаю!** |

**ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЩОДО ЗАПОБІГАННЯ**

**ЗАХОПЛЕННЮ ЗЕМЛІ**

Херсон

2018