

Доброго дня, шановний пане Міністре! Виступаючи якимось по телевізору Ви казали, що дуже часто антирейдерська комісія Міністерства юстиції не може ніяким чином вплинути на проблемну ситуацію, оскільки фактично жодних порушень з боку орендаря нема, адже власники земельних паїв підписують договори оренди, не читаючи їх і лише потім виявляють якісь проблемні моменти. Скажіть будь-ласка, як правильно оформити такий договір, щоб не потрапити у неприємну ситуацію? І як за наявності договору можна його змінити чи розірвати?

Олег Макогон

Чому необхідно підписувати договір оренди?

Право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі. Договір укладається між власником землі та орендарем у письмовій формі. За бажанням однієї із сторін він може бути посвідчений нотаріально.

Що треба вказувати у договорі?

У договорі має обов'язково міститися інформація 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).

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

Що робити, якщо кадастрового номера на документі немає?

Якщо у Вас державний акт на земельну ділянку без присвоєного кадастрового номеру, необхідно звернутися до спеціалізованого підприємства щодо виготовлення технічної документації із землеустрою.

Після цього треба пройти реєстрацію в регіональному підрозділі Держгеокадастру та зареєструвати право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Якими можуть бути строки договору оренди та вартість оренди землі?

Мінімальний строк оренди для земельних ділянок сільськогосподарського призначення становить 7 років, а максимальний – 50 років.

Розмір орендної плати за землю встановлюється за згодою сторін. Проте ця сума не може бути меншою за 3% вартості земельної ділянки.

Чи можна змінити умови договору або розірвати його?

Зміна умов договору оренди землі чи розірвання цього договору здійснюється за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору чи його добровільного розірвання спір вирішується в судовому порядку.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, окрім випадків, коли така можливість прописана у самому договорі.

Куди звертатися, щоб уберегтися від проблем при передачі землі в оренду?

Регіональний центр з надання безоплатної вторинної правової допомоги в Одеській області:

Адреса: вул. Льва Толстого, 6, м. Одеса, 65023, Україна

Контактний телефон: (048) 726-22-23

Єдиний телефонний номер системи безоплатної правової допомоги: 0-800-213103

Головне територіальне управління юстиції в Одеській області:

Адреса: вул. Богдана Хмельницького 34, м.Одеса, 65007, Україна

Контактний телефон: (048) 705-44-66