

Закон Украины Об аренде земли

Раздел I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ Статья 1. Аренда земли

Аренда земли - это основанное на договоре срочное платное владение и пользование земельным участком, необходимым арендатору для проведения предпринимательской и других видов деятельности.

Статья 2. Правовые основы аренды земли

Отношения, связанные с арендой земли, регулируются Земельным кодексом Украины, Гражданским кодексом Украины, настоящим Законом, законами Украины, другими нормативно-правовыми актами, принятыми в соответствии с ними, а также договором аренды земли.

Отношения, связанные с арендой земельных участков, на которых расположены целостные имущественные комплексы предприятий, учреждений и организаций государственной или коммунальной собственности, а также основанных на имуществе, принадлежащем Автономной Республике Крым, и их структурных подразделений, регулируются настоящим Законом с учетом особенностей, предусмотренных Законом Украины "Об аренде государственного и коммунального имущества".

Статья 3. Объекты аренды земли

Объектами аренды являются земельные участки, находящиеся в собственности граждан, юридических лиц, коммунальной или государственной собственности.

{Часть вторая статьи 3 исключен на основании Закона N 1702-VI от 05.11.2009}

Статья 4. Арендодатели земли

Арендодателями земельных участков являются граждане и юридические лица, в собственности которых находятся земельные участки, или уполномоченные ими лица.

Арендодателями земельных участков, находящихся в коммунальной собственности, являются сельские, поселковые, городские советы в пределах полномочий, определенных законом.

Арендодателями земельных участков, находящихся в общей собственности территориальных громад, являются районные, областные советы и Верховная Рада Автономной Республики Крым в пределах полномочий, определенных законом.

Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются районные, областные, Киевская и Севастопольская городские государственные администрации, Совет министров Автономной Республики Крым и Кабинет Министров Украины в пределах полномочий, определенных законом.

Статья 5. Арендаторы земли

Арендаторами земельных участков являются юридические или физические лица, которым

на основании договора аренды принадлежит право владения и пользования земельным участком.

Арендаторами земельных участков могут быть:

- а) районные, областные, Киевская и Севастопольская городские государственные администрации, Совет министров Автономной Республики Крым и Кабинет Министров Украины в пределах полномочий, определенных законом;
- б) сельские, поселковые, городские, районные и областные советы, Верховная Рада Автономной Республики Крым в пределах полномочий, определенных законом;
- в) граждане и юридические лица Украины, иностранцы и лица без гражданства, иностранные юридические лица, международные объединения и организации, а также иностранные государства.

Статья 6. Право аренды земли

Арендаторы приобретают право аренды земельного участка на основаниях и в порядке, предусмотренных Земельным кодексом Украины, Гражданским кодексом Украины, этим и другими законами Украины и договором аренды земли. {Часть первая статьи 6 с изменениями, внесенными согласно Закону N 1509-VI от 11.06.2009}

В случае приобретения права аренды земельного участка на конкурентных началах основанием для заключения договора аренды являются результаты аукциона. {Часть вторая статьи 6 с изменениями, внесенными согласно Законам N 107-VI от 28.12.2007 - изменение признано неконституционным согласно решению Конституционного Суда N 10-рп/2008 от 22.05.2008, в редакции Закона N 309-VI от 03.06. 2008}

В случае досрочного прекращения договора аренды земли по инициативе арендодателя земельного участка, право аренды которого приобретено по результатам аукциона, арендодатель возмещает арендатору расходы на его приобретение в сроки, определенные условиями договора и законом, и убытки, которые понесет арендатор вследствие досрочного прекращения договора аренды, если иное не предусмотрено договором аренды. {Часть третья статьи 6 с изменениями, внесенными согласно Законам N 107-VI от 28.12.2007 - изменение признано неконституционным согласно решению Конституционного Суда N 10-рп/2008 от 22.05.2008, в редакции Закона N 309-VI от 03.06. 2008}

Земельный участок, отягощенный залогом, может быть передан в аренду в случае согласия залогодержателя.

Статья 7. Переход права на аренду земельного участка

Право на аренду земельного участка переходит после смерти физического лица-арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды, к наследникам, а в случае их отказа или отсутствия таких наследников - к лицам, которые использовали этот земельный участок вместе с арендатором и изъявили желание стать арендаторами в случае, если это не противоречит требованиям Земельного кодекса Украины и этого Закона.

В случае осуждения физического лица-арендатора к лишению свободы или ограничения его дееспособности по решению суда право на аренду земельного участка переходит к

одному из членов его семьи, который изъявил желание и может согласно закону стать арендатором, а в случае его отказа или отсутствия таких - к лицам, которые использовали этот земельный участок вместе с арендатором, с их согласия, если это не противоречит требованиям Земельного кодекса Украины и этого Закона.

К лицу, которому перешло право собственности на жилой дом, здание или сооружение, расположенные на арендованном земельном участке, также переходит право аренды на этот земельный участок. Договором, который предусматривает приобретение права собственности на жилой дом, здание или сооружение, прекращается договор аренды земельного участка в части аренды предыдущим арендатором земельного участка, на котором расположен такой жилой дом, здание или сооружение.

Статья 8. Субаренда земельных участков

Арендванный земельный участок или его часть может передаваться арендатором в субаренду без изменения целевого назначения, если это предусмотрено договором аренды или с письменного согласия арендодателя (кроме случаев, определенных законом). Если в течение одного месяца арендодатель не направит письменного уведомления о своем согласии или возражения, арендованный земельный участок или его часть может быть передана в субаренду.

Условия договора субаренды земельного участка должны ограничиваться условиями договора аренды земельного участка и не противоречить ему.

Срок субаренды не может превышать срока, определенного договором аренды земли.

В случае прекращения договора аренды действие договора субаренды земельного участка прекращается.

Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации.

По соглашению сторон договор субаренды земельного участка удостоверяется нотариально.

Передача в субаренду земельных участков, на которых расположены целостные имущественные комплексы предприятий, учреждений и организаций государственной или коммунальной собственности, а также основанных на имуществе, принадлежащем Автономной Республике Крым, и их структурных подразделений, запрещается.

{Часть восьмая статьи 8 исключен на основании Закона № 2498-VIII от 10.07.2018}

Если арендатором земельного участка является инициатор создания индустриального парка, такой земельный участок или его части передаются им в субаренду участникам индустриального парка в соответствии с земельным законодательством Украины без предварительного согласования с арендодателем, если это не противоречит договору аренды такого земельного участка.

Статья 8-1. Отчуждение арендатором права на аренду земельного участка государственной или коммунальной собственности

Право на аренду земельного участка государственной или коммунальной собственности не может быть отчуждено ее арендатором другим лицам, внесено в уставный капитал, передано в залог, кроме предусмотренных частью второй настоящей статьи случаев.

Право на аренду земельного участка государственной или коммунальной собственности, предоставленной для строительства жилого дома, может быть отчуждено арендатором с согласия арендодателя в случае, если такое строительство начато на срок и на условиях, определенных первичным договором аренды, или если такое отчуждение предусмотрено первичным договором аренды .

Арендатор, что намерен отстранить право аренды земельного участка с согласия арендодателя, подает лично или направляет заказным письмом арендодателю соответствующее заявление.

Арендодатель в месячный срок со дня получения заявления письменно предоставляет арендатору согласие на отчуждение права аренды земельного участка или мотивированный отказ в предоставлении такого согласия.

В случае если в установленный настоящей статьей срок арендодатель не предоставил согласия на отчуждение права аренды земельного участка или мотивированного отказа в ее предоставлении, арендатор может отчуждать право аренды земельного участка через десять рабочих дней со дня окончания этого срока.

Отчуждено право аренды земельного участка подлежит государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

Статья 8-2. Особенности приобретения и реализации права аренды на земельные участки, расположенные в массиве земель сельскохозяйственного назначения

Владельцы и арендаторы земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в массиве земель сельскохозяйственного назначения на период действия договора аренды могут обмениваться принадлежащими им правами пользования земельными участками путем взаимного заключения между ними договоров аренды, субаренды соответствующих участков. Заключение договора субаренды в таком случае не требует согласия арендодателя, при этом арендатор остается ответственным перед арендодателем за выполнение договора аренды. Прекращение действия одного из договоров аренды, субаренды земельного участка, заключенных в порядке обмена правами пользования, прекращает действие другого договора аренды, субаренды, заключенного взамен, о чем обязательно указывается в таких договорах.

Арендаторы земельных участков обязаны письменно уведомить арендодателя об обмене принадлежащими им правами пользования земельными участками в течение пяти дней со дня государственной регистрации права субаренды. В письменном уведомлении указываются кадастровый номер земельного участка (при наличии), срок, на который заключен договор субаренды, и лицо, которому передано в субаренду земельный участок.

Письменное уведомление направляется арендодателю заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается ему лично под расписку.

Лицо, которому принадлежит право пользования существенной частью массива земель сельскохозяйственного назначения, вправе арендовать другие земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в таком массиве, а в случае если другие земельные участки находятся в аренде, - на получение их в субаренду, при условии передачи их владельцу (арендатору) в пользование (аренда, субаренда) другого земельного участка, расположенного в этом же массиве, на такой же срок и на тех же условиях, если в результате чересполосицы неиспользования таких земельных участков создает препятствия в рациональном использовании земельных участков, находящихся в пользовании данного лица.

При наличии предложения другого лица по заключению договора аренды этого же земельного участка, лицо (кроме лица, имеющего преимущественное право на возобновление договора аренды в соответствии со [статьей 33 настоящего Закона](#)), которому принадлежит право пользования существенной частью массива земель сельскохозяйственного назначения, имеет преимущественное право на заключение договора аренды на условиях, не худших, чем условия для указанного лица. При наличии предложения лица, имеющего преимущественное право на возобновление договора аренды в соответствии со [статьей 33 настоящего Закона](#), на заключение договора аренды этого же земельного участка преимущественное право, установленное этой частью, не применяется.

Право аренды (субаренды) земельных участков, приобретается лицом, которому принадлежит право пользования существенной частью массива земель сельскохозяйственного назначения, с передачей взамен права пользования другим земельным участком приобретается и реализуется со следующими особенностями:

срок аренды (субаренды) не должен превышать срока пользования земельным участком по договору, заключаемому взамен;

размер арендной платы (платы за субаренду) должна соответствовать арендной плате (плате за субаренду) по договору, заключаемому взамен;

арендатор не имеет преимущественного права на покупку арендованного земельного участка в случае ее продажи;

арендатор (субарендатор) не имеет права на компенсацию другой стороной договора расходов на улучшение арендованного земельного участка, на возобновление договора аренды (субаренды) на новый срок в случае возражений другой стороны договора;

в случае если к земельному участку, право на которую передается взамен, отсутствует доступ с краю массива, лицо, которому принадлежит право пользования существенной частью массива земель сельскохозяйственного назначения, обязана обеспечить землепользователю право прохода, проезда к такому земельному участку на условиях безвозмездного земельного сервитута ;

в случае если в аренду (субаренду) лицу, которому принадлежит право пользования существенной частью массива земель сельскохозяйственного назначения, передается несколько земельных участков, принадлежащих одному лицу, земельные участки, право пользования которыми передается взамен, должны быть связаны общими границами.

Установление в договоре аренды (субаренды) земельного участка, право на которую передается взамен, других условий, чем предусмотренные частью пятой, допускается только по согласованию другой стороны договора.

Владелец или пользователь земельного участка, земельный участок которого передается в аренду (субаренду) лицу, которому принадлежит право пользования существенной частью массива земель сельскохозяйственного назначения, имеет право на возмещение имущественного вреда, причиненного ему в результате такой передачи, в полном объеме.

Размер имущественного ущерба определяется путем проведения оценки в соответствии с законодательством об оценке земель и законодательства об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности.

Субъект оценочной деятельности определяется инициатором обмена правами доступа. Стоимость услуг субъекта оценочной деятельности уплачивается инициатором обмена правами пользования земельными участками. В случае если владелец, пользователь земельного участка не согласен с оценкой размера имущественного ущерба, проведенной субъектом оценочной деятельности, определенным инициатором обмена правами пользования, он может привлечь другого субъекта оценочной деятельности для проведения новой оценки или для рецензирования отчета по предварительной экспертной денежной оценке земельных участков. В этом случае расходы на выполнение таких услуг несет их заказчик.

Для заключения договора аренды (субаренды) в порядке обмена правами пользования земельными участками лицо, которому принадлежит право пользования существенной частью массива земель сельскохозяйственного назначения, письменно обращается к другой стороне с предложением заключить договор аренды (субаренды).

В обращении указываются:

земельные участки, права пользования которыми предлагается обменяться с указанием кадастровых номеров (при наличии), площади, угодий земельных участков, их нормативной денежной оценки;

размер имущественного ущерба, причиненного владельцам, пользователям земельных участков в результате обмена правами доступа.

К обращению прилагаются:

подписанные лицом, которому принадлежит право пользования существенной частью массива земель сельскохозяйственного назначения, проект договора аренды (субаренды), а также проект договора аренды (субаренды) земельного участка, право пользования которым предлагается передать взамен;

заверенная арендатором копия договора аренды земельного участка, арендатором которой выступает лицо, которому принадлежит право пользования существенной частью массива земель сельскохозяйственного назначения, право пользования которым предлагается передать взамен.

Вторая сторона в течение одного месяца со дня получения предложения обязана рассмотреть обращение, подписать договор или предоставить письменный мотивированный отказ в его заключении.

В случае недостижения согласия относительно заключения договора аренды (субаренды) такой договор признается заключенным по решению суда, кроме случаев, когда земельный участок:

за угодьями относится к многолетним насаждениям и на ней заложено многолетние насаждения;

на земельном участке расположено недвижимое имущество;

относится к землям сельскохозяйственного назначения несельскохозяйственных угодий (кроме полевых дорог, расположенных внутри массива земель сельскохозяйственного назначения);

соединенная совместными пределами с массивом земель сельскохозяйственного назначения и ее местоположение не создает чересполосицы для лица, которому принадлежит право пользования существенной частью массива земель сельскохозяйственного назначения;

расположена в другом массиве земель сельскохозяйственного назначения, чем та, что передается в пользование взамен;

не относятся к землям для ведения товарного сельскохозяйственного производства, личного крестьянского хозяйства или фермерского хозяйства;

имеет разный состав угодий и рельеф;

имеет нормативную денежную оценку, отличается от нормативной денежной оценки земельного участка, передаваемого в пользование взамен, более чем на 10 процентов.

Одновременно судом определяются размер имущественного ущерба, причиненного заключением договоров аренды (субаренды), и порядок его возмещения.

Решение суда о признании договора аренды (субаренды) заключенным является основанием для государственной регистрации права аренды (субаренды) земельного участка в порядке, определенном законом.

Действие этой статьи распространяется на приобретение и реализацию права аренды земельных участков для ведения товарного сельскохозяйственного производства, фермерского хозяйства и личного крестьянского хозяйства.

Статья 9. Преимущественное право арендатора на получение арендованного земельного участка в собственность

Арендатор, в соответствии с законом может иметь в собственности арендованный земельный участок, имеет преимущественное право на приобретение его в собственность в случае продажи этого земельного участка, при условии, что он платит цену, по которой он продается, а в случае продажи на аукционе - если его предложение равно предложению, которое является наибольшим из предложенных участниками аукциона.

Арендодатель обязан сообщить в письменной форме арендатора о намерении продать земельный участок третьему лицу с указанием его цены и других условий, на которых она продается.

В случае отказа арендатора от своего преимущественного права на приобретение арендованного земельного участка к новому собственнику такого земельного участка переходят права и обязанности арендодателя по договору аренды этого земельного участка.

Не допускается отчуждение арендованных земельных участков государственной или коммунальной собственности без согласия арендатора.

Арендатор может приобрести земельный участок, находящийся в аренде, при условии согласия арендодателя на продажу этого земельного участка.

Статья 10. Права третьих лиц на арендованный земельный участок

Передача в аренду земельного участка не является основанием для прекращения или изменения ограничений и других прав третьих лиц на этот земельный участок.

Статья 11. Риск случайного уничтожения или повреждения объекта аренды

Риск случайного уничтожения или повреждения объекта аренды несет арендодатель, если иное не предусмотрено договором аренды земли.

В случае просрочки арендодателем или арендатором установленных договором аренды сроков передачи объекта аренды риск его случайного уничтожения или повреждения в этот период несет сторона, допустившая просрочку его передачи.

Статья 12. Страхование объекта аренды

Объект, который передается в аренду, может быть застрахован на период действия договора аренды земли по согласию сторон в порядке, установленном законодательством Украины.

В случае невыполнения своей обязанности стороной, которая должна согласно договору аренды земли застраховать объект аренды, другая сторона может застраховать его и потребовать от другой стороны возмещения расходов на страхование.

Раздел II

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ

Статья 13. Понятие договора аренды земли

Договор аренды земли - это договор, по которому арендодатель обязан за плату передать арендатору земельный участок во владение и пользование на определенный срок, а арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с условиями договора и требованиями земельного законодательства.

Статья 14. Форма договора аренды земли

Договор аренды земли заключается в письменной форме и по желанию одной из сторон

может быть удостоверен нотариально.

Типовая форма договора аренды земли утверждается Кабинетом Министров Украины.

Статья 15. Условия договора аренды земли

Существенными условиями договора аренды земли являются:

объект аренды (кадастровый номер, местоположение и размер земельного участка);

срок действия договора аренды;

арендная плата с указанием ее размера, индексации, способа и условий расчетов, сроков, порядка ее внесения и пересмотра и ответственности за ее неуплату.

По соглашению сторон в договоре аренды земли могут отмечаться другие условия.

В случае если договором аренды земли предусмотрено осуществление мероприятий, направленных на охрану и улучшение объекта аренды, к договору прилагается соглашение о возмещении арендатору расходов на такие мероприятия.

Договор аренды может предусматривать предоставление в аренду нескольких земельных участков, находящихся в собственности одного арендодателя (а относительно земель государственной и коммунальной собственности - земельных участков, находящихся в распоряжении одного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления).

В случае заключения договора аренды (субаренды) в порядке обмена правами пользования земельными участками сельскохозяйственного назначения, расположенными в массиве земель сельскохозяйственного назначения, в таком договоре указывается договор, взамен которого он заключен.

Договор аренды земельного участка под полевые защитные лесные полосы имеет также содержать условия для содержания и сохранения таких полос и обеспечения выполнения ими функций агролесотехнические мелиорации.

Статья 16. Порядок заключения договора аренды земли

Заключение договора аренды земельного участка из земель частной собственности осуществляется с согласия арендодателя и лица, по закону вправе приобретать право аренды на такой земельный участок.

Заключение договора аренды земельного участка из земель государственной или коммунальной собственности осуществляется на основании решения соответствующего органа исполнительной власти или органа местного самоуправления - арендодателя, принятого в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Украины, или по результатам аукциона.

Заключение договора аренды земельного участка может быть осуществлено на основании гражданско-правового договора или в порядке наследования.

Изменение наименования сторон договора аренды земли, в частности вследствие реорганизации юридического лица или изменения типа акционерного общества, не является основанием для внесения изменений в договор аренды земли и / или его переоформления.

Статья 17. Передача объекта аренды

Объект по договору аренды земли считается переданным арендодателем арендатору с момента государственной регистрации права аренды, если иное не установлено законом.

{Статья 18 исключена на основании Закона № 1878-VI от 11.02.2010}

Статья 19. Срок действия договора аренды земли

Срок действия договора аренды земли определяется по соглашению сторон, но не может превышать 50 лет.

После завершения строительства и приемки объекта в эксплуатацию добросовестный арендатор земельного участка, предоставленного для нужд строительства и обслуживания соответствующего объекта, имеет право на первоочередное заключение договора аренды земли на срок до 50 лет или прекращения действия договора аренды земли.

При передаче в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения для ведения товарного сельскохозяйственного производства, фермерского хозяйства, личного крестьянского хозяйства срок действия договора аренды земли определяется по соглашению сторон, но не может быть меньше 7 лет.

При передаче в аренду для ведения товарного сельскохозяйственного производства, фермерского хозяйства, личного крестьянского хозяйства земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые являются земельными участками мелиорируемых земель и на которых проводится гидротехническое мелиорация, срок действия договора аренды земли определяется по соглашению сторон, но не может быть меньше 10 лет. К договору аренды земли включается обязательство арендатора осуществлять инвестиции в развитие и модернизацию соответствующих мелиоративных систем и объектов инженерной инфраструктуры и способствовать их надлежащей эксплуатации.

При передаче в аренду сельскохозяйственных угодий, которые расположены в пределах горного отвода, предоставленного для разработки месторождения нефти или газа, срок действия договора аренды земельных участков определяется с учетом сроков начала

строительства скважин и производственных сооружений, связанных с их эксплуатацией, на арендованном участке или на ее части.

Лицо, которое управляет наследством, в составе которой есть земельный участок сельскохозяйственного назначения, не находится в аренде, вправе передать такой участок в аренду на срок до момента государственной регистрации права собственности наследника на такой земельный участок или до вступления в законную силу решения суда о признании наследства выморочным, о чем обязательно указывается в договоре аренды земельного участка.

Если срок действия договора аренды земельного участка закончился в день или после смерти арендодателя, но до государственной регистрации права собственности на земельный участок по новым владельцем (наследником), такой договор считается продленным (возобновленным) до момента государственной регистрации права собственности наследника или территориальной общины на такую земельный участок.

{Статья 20 исключена на основании Закона № 1878-VI от 11.02.2010}

Раздел III

Арендная плата за землю

Статья 21. Арендная плата за землю

Арендная плата за землю - это платеж, который арендатор вносит арендодателю за пользование земельным участком по договору аренды земли.

Размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются по соглашению сторон в договоре аренды (кроме сроков внесения арендной платы за земельные участки государственной и коммунальной собственности, устанавливаются согласно [Налоговому кодексу Украины](#)).

Исчисление размера арендной платы за землю осуществляется с учетом индексов инфляции, если иное не предусмотрено договором аренды.

{Часть четвертая статьи 21 исключен на основании Закона № 2756-VI от 02.12.2010}

{Часть пятая статьи 21 исключен на основании Закона № 2756-VI от 02.12.2010}

В случае признания в судебном порядке договора аренды земли недействительным полученная арендодателем арендная плата за фактический срок аренды земли не возвращается.

{Часть седьмая статьи 21 исключен на основании Закона № 2756-VI от 02.12.2010}

Статья 22. Форма арендной платы

Арендная плата взимается в денежной форме.

По соглашению сторон расчеты по арендной плате за землю могут осуществляться в натуральной форме. Расчет в натуральной форме должна соответствовать денежному эквиваленту стоимости товаров по рыночным ценам на дату внесения арендной платы.

Расчеты по арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной и коммунальной собственности, осуществляются исключительно в денежной форме.

Статья 23. Изменение арендной платы

{Часть первую статьи 23 исключен на основании Закона N 2756-VI от 02.12.2010}

Арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, пересматривается по соглашению сторон.

Арендатор имеет право требовать соответствующего уменьшения арендной платы в случае, если состояние арендованного земельного участка ухудшилось не по его вине.

Раздел IV ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЕЙ И арендаторов, ЗАЩИТА ИХ ПРАВ Статья 24. Права и обязанности арендодателя

Арендодатель вправе требовать от арендатора:

использования земельного участка по целевому назначению согласно договору аренды;

соблюдение экологической безопасности землепользования и сохранения плодородия почв, соблюдения государственных стандартов, норм и правил;

соблюдение режима водоохраных зон, прибрежных защитных полос, зон санитарной охраны, санитарно-защитных зон, зон особого режима использования земель и территорий, особо охраняемых;

своевременного внесения арендной платы.

Арендодатель обязан:

передать в пользование земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора аренды;

при передаче земельного участка в аренду обеспечивать согласно закону реализацию прав третьих лиц относительно арендованного земельного участка;

не совершать действий, которые бы препятствовали арендатору пользоваться арендованным земельным участком;

возместить арендатору капитальные расходы, связанные с улучшением состояния объекта аренды, которое проводилось арендатором с согласия арендодателя;

предупредить арендатора об особых свойствах и недостатках земельного участка, которые в процессе ее использования могут повлечь экологически опасные последствия для окружающей среды или привести к ухудшению состояния самого объекта аренды.

Органы исполнительной власти и органы местного самоуправления, заключающие договоры аренды земли, должны до 1 февраля предоставлять органу доходов и сборов по месту нахождения земельного участка перечни арендаторов, с которыми заключены договоры аренды земли на текущий год, и информировать соответствующий орган доходов и сборов о заключении новых, внесении изменений в существующие договоры аренды земли и их расторжении до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошли указанные изменения.

Статья 25. Права и обязанности арендатора

Арендатор земельного участка имеет право:

самостоятельно хозяйствовать на земле с соблюдением условий договора аренды земли;

с письменного согласия арендодателя возводить в установленном законодательством порядке жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения и закладывать многолетние насаждения;

получать продукцию и доходы;

осуществлять в установленном законодательством порядке с письменного согласия арендодателя строительство водохозяйственных сооружений и мелиоративных систем.

Арендатор земельного участка обязан:

приступать к использованию земельного участка в сроки, установленные договором аренды земли, зарегистрированным в установленном законом порядке;

выполнять установленные относительно объекта аренды ограничения (обременения) в объеме, предусмотренном законом или договором аренды земли;

соблюдать режим использования земель природно-заповедного и другого природоохранного назначения, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

в пятидневный срок после государственной регистрации договора аренды земельного участка государственной или коммунальной собственности предоставить копию договора соответствующему органу доходов и сборов.

Статья 26. Расходы арендатора, связанные с использованием недвижимого имущества

В случае если договором аренды земельного участка предусмотрено использование недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, связанные с этим расходы возлагаются на арендатора, если иное не предусмотрено договором аренды.

Статья 27. Защита прав арендатора и арендодателя на арендованный земельный участок

Арендатору обеспечивается защита его права на арендованный земельный участок наравне с защитой права собственности на земельный участок в соответствии с законом.

Арендатор в установленном законом порядке имеет право истребовать арендованный земельный участок из любого незаконного владения и пользования, на устранение препятствий в пользовании им, возмещение вреда, причиненного земельному участку гражданами и юридическими лицами Украины, иностранцами, лицами без гражданства, иностранными юридическими лицами, в том числе международными объединениями и организациями.

Размер возмещения арендодателем убытков, причиненных арендатору, должен быть уменьшен, если арендатор умышленно или по неосторожности способствовал увеличению размеров убытков вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения условий договора арендодателем или не принял меры по их уменьшению.

Статья 28. Возмещение убытков, причиненных арендатору

Арендатор имеет право на возмещение убытков, которые он понес вследствие невыполнения арендодателем условий, определенных договором аренды земли.

Убытками считаются:

фактические потери, которые арендатор понес в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением условий договора арендодателем, а также расходы, которые арендатор осуществил или должен осуществить для восстановления своего нарушенного права;

доходы, которые арендатор мог бы реально получить в случае надлежащего выполнения арендодателем условий договора.

Размер фактических расходов арендатора определяется на основании документально подтвержденных данных.

В случае действий арендатора, не предусмотренных договором аренды, которые привели к изменению состояния земельного участка, расходы на их осуществление арендодателем не возмещаются.

В случае осуществления арендатором по письменному согласию арендодателя улучшения арендованного земельного участка за собственный счет арендодатель обязан компенсировать расходы на его улучшение, если иное не предусмотрено договором аренды.

Осуществленные арендатором без согласия арендодателя затраты на улучшение арендованного земельного участка, которые невозможно отделить без причинения вреда этому участку, не подлежат возмещению.

Арендатор вправе оставить за собой осуществленные им за собственный счет выгоды от улучшения арендованного земельного участка, если эти улучшения могут быть отделены без причинения ущерба земельному участку.

Статья 29. Возмещение убытков вследствие изменения состояния арендованного земельного участка

В случае ухудшения арендатором полезных свойств арендованного земельного участка, связанных с изменением ее состояния, арендодатель имеет право на возмещение убытков.

Убытки, причиненные третьим лицам в связи с использованием арендатором земельного участка, возмещаются арендатором на общих основаниях.

Размеры убытков определяются сторонами договора аренды. В случае недостижения сторонами согласия о размере возмещения убытков спор решается в судебном порядке.

Раздел V
**ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ И ВОЗОБНОВЛЕНИЕ ДОГОВОРА
АРЕНДЫ ЗЕМЛИ**

Статья 30. Изменение условий договора аренды земли

Изменение условий договора аренды земли осуществляется по взаимному согласию сторон.

В случае недостижения согласия относительно изменения условий договора аренды земли спор решается в судебном порядке.

Статья 31. Прекращение договора аренды земли

Договор аренды земли прекращается в случае:

окончания срока, на который он был заключен;

выкупа земельного участка для общественных нужд и принудительного отчуждения земельного участка по мотивам общественной необходимости в порядке, установленном законом;

сочетание в одном лице собственника земельного участка и арендатора;

смерти физического лица-арендатора, осуждения его к лишению свободы и отказа лиц, указанных в статье 7-го Закона, от выполнения заключенного договора аренды земельного участка;

ликвидации юридического лица-арендатора;

отчуждения права аренды земельного участка залогодержателем;

приобретения права собственности на жилой дом, здание или сооружение, расположенные на арендованном другим лицом земельном участке;

прекращения действия договора, заключенного в рамках государственно-частного партнерства (относительно договоров аренды земли, заключенных в рамках такого партнерства).

Договор аренды земли прекращается также в других случаях, предусмотренных законом.

Договор аренды земли может быть расторгнут по соглашению сторон. По требованию одной из сторон договор аренды может быть досрочно расторгнут по решению суда в порядке, установленном законом.

Расторжение договора аренды земли в одностороннем порядке не допускается, если иное не предусмотрено законом или настоящим договором.

Лицо, которое приобрело право собственности на земельный участок, находящийся в аренде в течение одного месяца со дня государственной регистрации права собственности на нее обязана сообщить об этом арендатора в порядке, определенном [статьей 148-1 Земельного кодекса Украины](#).

Статья 32. Прекращение договора аренды земли путем его расторжения

По требованию одной из сторон договор аренды земли может быть досрочно расторгнут по решению суда в случае невыполнения сторонами обязанностей, предусмотренных [статьями 24 и 25 настоящего Закона](#) и условиями договора, в случае случайного уничтожения или повреждения объекта аренды, которое существенно препятствует предусмотренному договором использованию земельного участка, а также на основаниях, определенных [Земельным кодексом Украины](#) и другими законами Украины.

В случае расторжения договора аренды земли по инициативе арендатора арендодатель имеет право на получение арендной платы на землях сельскохозяйственного назначения за шесть месяцев, а на землях несельскохозяйственного назначения - за год, если в течение указанного периода не поступило предложений от других лиц на заключение договора аренды этого же земельного участка на тех же условиях, за исключением случаев, когда расторжение договора было обусловлено невыполнением или ненадлежащим выполнением арендодателем договорных обязательств.

В случае расторжения договора аренды земли по согласованию сторон каждая сторона имеет право требовать у другой стороны возмещения понесенных убытков в соответствии с законом.

Переход права собственности на арендованный земельный участок к другому лицу (в том числе в порядке наследования), реорганизация юридического лица-арендатора не является основанием для изменения условий или прекращения договора, если иное не предусмотрено договором аренды земли.

Статья 32-1. Расторжение договора аренды земельного участка государственной или коммунальной собственности в случае необходимости предоставления ее для общественных нужд

Договор аренды земельного участка государственной или коммунальной собственности может быть расторгнут в случае принятия решения об использовании земельного участка для размещения объектов, определенных частью первой статьи 7 Закона Украины "Об отчуждении земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, которые находятся в частной собственности, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости".

В случае принятия решения об использовании для общественных нужд только части земельного участка может быть заявлено требование о выделении такой части в отдельный земельный участок и расторжении договора аренды.

Требование о расторжении договора аренды, указанная в части второй настоящей статьи, может быть предъявлено органами исполнительной власти, органами местного самоуправления, уполномоченными предоставлять земельные участки для общественных нужд в соответствии со [статьей 122 Земельного кодекса Украины](#), а также одной из сторон этого договора.

Расторжение договора аренды земельного участка в порядке, определенном настоящей статьей, допускается в случае, если объекты, которые предполагается разместить на земельном участке, невозможно разместить на другом земельном участке или если размещение таких объектов на других земельных участках нанесет значительный материальный ущерб или повлечет негативные экологические последствия для соответствующей территориальной общины, общества или государства в целом.

Расторжение договора аренды земельного участка в случае принятия решения о предоставлении ее для общественных нужд осуществляется при условии полного возмещения арендатору и третьим лицам убытков, вызванных этим, в частности расходов, связанных с выделением части земельного участка в отдельный земельный участок и заключением нового договора аренды.

В случае недостижения сторонами договора согласия относительно расторжения договора аренды земли спор решается в судебном порядке.

В решении органа исполнительной власти, органа местного самоуправления об использовании земельного участка государственной или коммунальной собственности, находящейся в аренде, для общественных потребностей указываются:

площадь, местонахождение земельного участка или его части, кадастровый номер земельного участка (при наличии);

договоры аренды земли, подлежащих расторжению;

общественные потребности, для удовлетворения которых осуществляется расторжение договоров аренды земли;

лицо, которому после расторжения договора аренды передается земельный участок для удовлетворения общественных потребностей, с определением условий такой передачи.

Статья 33. Возобновление договора аренды земли

По окончании срока, на который был заключен договор аренды земли, арендатор, надлежащим образом исполнявший обязанности по условиям договора, имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды земли на новый срок (возобновление договора аренды земли).

Арендатор, который намерен воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды земли на новый срок, обязан уведомить об этом арендодателя до истечения срока договора аренды земли в срок, установленный этим договором, но не позднее чем за месяц до истечения срока договора аренды земли. В случае смерти арендодателя до истечения срока действия договора аренды земли арендатор, который намерен воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды земли на новый срок, обязан сообщить об этом наследника земельного участка в течение месяца со дня, когда ему стало известно о переходе права собственности на земельный участок.

К письма-уведомления о возобновлении договора аренды земли арендатор добавляет проект дополнительного соглашения.

При возобновлении договора аренды земли его условия могут быть изменены по соглашению сторон. В случае недостижения договоренности по арендной плате и других существенных условий договора преимущественное право арендатора на заключение договора аренды земли прекращается.

Арендодатель в месячный срок рассматривает оставленный арендатором письмо-уведомление с проектом дополнительного соглашения, проверяет его на соответствие требованиям закона, согласовывает с арендатором (при необходимости) существенные условия договора и, при отсутствии возражений, принимает решение о возобновлении договора аренды земли (относительно земель государственной и коммунальной собственности), заключает с арендатором дополнительное соглашение о возобновлении договора аренды земли. При наличии возражений арендодателя о возобновлении договора аренды земли арендатору направляется письмо-уведомление о принятом арендодателем решении.

В случае если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после окончания срока договора аренды и при отсутствии в течение одного месяца после окончания срока договора письма-уведомления арендодателя о возражении в возобновлении договора аренды земли такой договор считается возобновленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены договором. В этом случае заключения дополнительного соглашения о возобновлении договора аренды земли осуществляется с:

собственником земельного участка (относительно земель частной собственности);

уполномоченным руководителем органа исполнительной власти или органа местного самоуправления без принятия решения органом исполнительной власти или органом местного самоуправления о возобновлении договора аренды земли (относительно земель государственной или коммунальной собственности).

Руководитель органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, уполномоченный подписывать дополнительное соглашение к договору аренды земли

относительно земельного участка государственной или коммунальной собственности, определяется решением этого органа.

Дополнительное соглашение к договору аренды земли о его возобновлении должно быть заключено сторонами в месячный срок в обязательном порядке.

В случае смерти арендодателя течение сроков, определенных частями второй, пятой, шестой, восьмой настоящей статьи, приостанавливается до момента уведомления арендатора о переходе права собственности на земельный участок.

Со дня, когда арендатору стало известно о переходе права собственности на земельный участок к наследнику или территориальной общины, ход указанных сроков продолжается с учетом срока, истекшее до их остановки.

Отказ, а также имеющееся промедление в заключении дополнительного соглашения к договору аренды земли может быть обжаловано в суде.

В случае изменения границы или целевого назначения земельного участка возобновление договора аренды земли осуществляется в порядке получения земельного участка на праве аренды.

Статья 34. Последствия прекращения или расторжения договора аренды земли

В случае прекращения или расторжения договора аренды земли арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок на условиях, определенных договором. Арендатор не имеет права удерживать земельный участок для удовлетворения своих требований к арендодателю.

В случае невыполнения арендатором обязанности относительно условий возврата арендодателю земельного участка арендатор обязан возместить арендодателю причиненные убытки.

Раздел VI РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ Сторон за невыполнение обязательств по ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЛИ

Статья 35. Рассмотрение споров, связанных с арендой земли

Споры, связанные с арендой земли, решаются в судебном порядке.

Статья 36. Ответственность сторон за невыполнение обязательств по договору аренды земли

В случае невыполнения обязательств по договору аренды земли стороны несут ответственность в соответствии с законом и договором.

Арендодатель несет ответственность за недостатки переданного в аренду земельного участка, которые не были предусмотрены договором аренды и препятствуют использованию земельного участка по договору. В случае выявления таких недостатков арендатор вправе потребовать:

уменьшения арендной платы или возмещения расходов на устранение недостатков;

отчисления из арендной платы определенной суммы своих расходов на устранение таких недостатков с предварительным уведомлением об этом арендодателя;

досрочного расторжения договора.

Арендодатель не несет ответственности за последствия, связанные с недостатками переданного в аренду земельного участка, если такие недостатки обусловлены договором аренды.

Раздел VII МЕЖДУНАРОДНЫЕ ДОГОВОРЫ Статья 37. Международные договоры

В случае если международным договором, согласие на обязательность которого предоставлено Верховной Радой Украины, установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Законе, то применяются правила международного договора.

Заключительные положения

раздел VIII
Заключительные положения

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня его опубликования.

Части вторая, третья и четвертая статьи 4 вступают в силу после разграничения в соответствии с законом земель государственной и коммунальной собственности.

До разграничения в соответствии с законом земель государственной и коммунальной собственности арендодателями земельных участков в пределах населенных пунктов, кроме земель, переданных в частную собственность, являются соответствующие сельские, поселковые, городские советы, а за пределами населенных пунктов - соответствующие органы исполнительной власти в пределах полномочий, определенных земельным кодексом Украины.

1-1. Части четырнадцатая - шестнадцатая [статьи 8-2 настоящего Закона](#) теряют силу через два года после вступления в силу Закона Украины "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

2. Кабинету Министров Украины в месячный срок со дня вступления в силу настоящего Закона:

привести свои нормативно-правовые акты в соответствие с настоящим Законом;

разработать и утвердить типовую форму договора аренды земли;

обеспечить пересмотр и отмену министерствами и другими центральными органами исполнительной власти их нормативно-правовых актов, противоречащих настоящему Закону.

Переходные положения

раздел IX переходные положения

Граждане - владельцы сертификатов на право на земельную долю (пай) в выделении им в натуре (на местности) земельных участков имеют право заключать договоры аренды земель сельскохозяйственного назначения, местоположение которых определяется с учетом требований рациональной организации территории и компактности землепользования, согласно этим сертификатов с соблюдением требований настоящего Закона.

После выделения в натуре (на местности) земельных участков собственникам земельных долей (паев) договор аренды земли перезаключается согласно государственному акту на право собственности на земельный участок на тех же условиях, что и ранее заключенный, и может быть изменен только по соглашению сторон. Прекращение действия договора аренды допускается лишь в случаях, определенных этим Законом.