

Пане Міністре, у мене є пай, який я хочу здати в оренду фермеру. Роз'ясніть, будь ласка, як це зробити, що робити, щоб не стати жертвою рейдерів?

Степан Іваненко

Які документи підтверджують право власності на землю?

Щоб передати землю в оренду Ви повинні мати документ, який підтверджує, що Ви є її власником. Документи, які посвідчують право власності на земельну ділянку, можна розділити на 2 групи.

Перша. 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.

Друга. Документи, які видавалися після 1 січня 2013.: 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.

Які вимоги ставляться до орендаря?

Другим важливим питанням є вибір орендаря, з яким Ви у майбутньому підпишете договір оренди.

Відповідно до чинного законодавства орендарями земельних ділянок можуть бути:

- державні адміністрації всіх рівнів, Кабінет Міністрів та уряд Криму в межах повноважень, визначених законом;
- сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Криму;
- громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

Між власником та орендарем має бути укладений договір оренди землі, зареєстрований відповідно до діючих на момент укладання законів.

Як має виглядати договір?

Договір укладається у письмовій формі й 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.

Розмір щорічної орендної плати встановлюється за згодою сторін, але не може бути меншим за 3% вартості земельної ділянки.

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

Що робити, якщо кадастровий номер не вказаний?

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.

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 договорі.

Після підписання договору земля одразу переходить у користування орендаря?

Ні, підписання договору є необхідною, але не достатньою умовою для того, щоб повноцінно вступити в права користування орендованою ділянкою. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації оренди земельної ділянки.

Куди звернутися, щоб провести реєстрацію 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.

Скільки коштує така процедура?

Держава чітко визначає вартість послуги з реєстрації договорів оренди в залежності від строку, за який буде реєстраторами проведено цю процедуру.

Вартість змінюється від 0,05 прожиткового мінімуму за реєстрацію протягом 5 робочих днів до 2,5 прожиткових мінімумів за термінову реєстрацію впродовж 2 години.

Де отримати додаткову консультацію з цих питань?

За більш детальною консультацією звертайтеся до Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у Харківській області за телефоном (057) 752 49 72