

Договір оренди земельної ділянки

Шаблон HataHub, редакція від 28.09.2026. Заповніть поля в квадратних дужках, видаліть примітки курсивом і перевірте текст під свою ситуацію.

[м. / с. / сел.] [назва населеного пункту], [дата укладення]

[ПІБ орендодавця повністю], РНОКПП [номер], паспорт громадянина України [серія і номер або номер ID-картки], виданий [ким і коли], місце проживання: [адреса], далі Орендодавець, з одного боку, і [ПІБ орендаря повністю], РНОКПП [номер], паспорт громадянина України [серія і номер або номер ID-картки], виданий [ким і коли], місце проживання: [адреса], далі Орендар, з другого боку, разом Сторони, уклали цей договір про таке.

Якщо стороною є ФОП або юридична особа, замість паспортних даних зазначте найменування, код ЄДРПОУ (для ФОП РНОКПП), ПІБ і посаду підписанта та документ, на підставі якого він діє. Якщо за сторону підписує представник, зазначте реквізити його довіреності.

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне володіння і користування земельну ділянку з кадастровим номером [номер], цільове призначення: [код і назва виду цільового призначення за витягом з Державного земельного кадастру], категорія земель: [категорія], яка розташована: [область, район, територіальна громада, населений пункт або «за межами населеного пункту», адреса за наявності], далі Ділянка.

1.2. Ділянка належить Орендодавцю на праві власності на підставі [назва документа, дата], право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [дата, номер запису про право власності].

В оренду можна передати лише сформовану ділянку з кадастровим номером. Частину ділянки за окремим договором оренди не передають: спершу ділянку треба поділити.

2. Об'єкт оренди

2.1. В оренду передається Ділянка загальною площею [число] га, у тому числі: [рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, землі під забудовою, інші угіддя: площа і якісні характеристики кожного виду, зокрема меліорованих земель].

2.2. На Ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна: [немає / перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд], а також інші об'єкти інфраструктури: [немає / огорожа, під'їзні шляхи, свердловина, мережі електро-, водо-, газопостачання, меліоративні системи: характеристика і стан].

2.3. Разом з Ділянкою в оренду передаються: [нічого / перелік будівель, споруд та іншого майна з характеристикою і станом]. Витрати, пов'язані з використанням цього майна, несе Орендар, якщо інше не встановлено цим договором.

2.4. Нормативна грошова оцінка Ділянки на дату укладення договору становить [сума] грн згідно з [реквізити витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки] [або:

нормативна грошова оцінка Ділянки не проводилася].

2.5. Ділянка має такі недоліки, що можуть перешкоджати її використанню: [немає / перелік: підтоплення, ерозія, засміченість, забруднення, інше].

2.6. Інші особливості Ділянки, які можуть вплинути на орендні відносини: [рельєф, розташування відносно доріг і водних об'єктів, дані агрохімічного паспорта за наявності, інше / немає].

2.7. Орендодавець підтверджує, що Ділянка не продана, не передана в оренду, емфітевзис чи суперфіцій іншій особі, не перебуває під арештом і не є предметом судового спору. [Ділянка не перебуває в іпотеці / Ділянка перебуває в іпотеці, письмову згоду іпотекодержателя на передачу в оренду отримано: реквізити]. [Ділянка є особистою приватною власністю Орендодавця / Нотаріально посвідчену згоду другого з подружжя на передачу Ділянки в оренду отримано: ПІБ, дата, реєстровий номер].

3. Строк дії договору

3.1. Договір укладено на [число] років. Строк дії договору обчислюється від дати його укладення, зазначеної вище.

Максимальний строк оренди 50 років. Для земель сільськогосподарського призначення, переданих для товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського або особистого селянського господарства, строк не може бути меншим як 7 років, для меліорованих ділянок, на яких проводиться гідротехнічна меліорація, 10 років, для закладання або вирощування багаторічних насаджень (садів, ягідників, горіхів, винограду) 25 років. Перевірте цільове призначення у витязі з кадастру. Для ділянки з цільовим призначенням для городництва, а також під будівництво, склад чи стоянку мінімального строку закон не встановлює.

3.2. Після закінчення строку дії договору Орендар, який належно виконував свої обов'язки, має переважне право на укладення договору на новий строк. Для цього Орендар не пізніше ніж за [один місяць / [число] місяців] до закінчення строку дії договору письмово повідомляє Орендодавця про свій намір і додає проєкт договору, а Орендодавець розглядає його в місячний строк.

3.3. [Умову про поновлення договору не встановлено / Після закінчення строку дії договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах, якщо жодна зі Сторін не пізніше ніж за місяць до дати закінчення строку не подасть до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення відомостей про поновлення договору].

4. Орендна плата

4.1. Орендна плата вноситься в грошовій формі і становить [сума] грн ([сума прописом] гривень) [на рік / на місяць]. [Або за згодою Сторін у натуральній формі: перелік і кількість продукції, якісні показники, місце, умови і строки поставки; вартість продукції має відповідати сумі, визначеній у грошовій формі, за ринковими цінами на дату внесення плати; передача продукції оформлюється актами.]

4.2. Орендна плата нараховується з дати державної реєстрації права оренди. Плата за неповний [рік / місяць] обчислюється пропорційно кількості календарних днів

користування.

4.3. Орендар вносить орендну плату [щомісяця не пізніше [число] числа поточного місяця / щокварталу не пізніше [число] числа першого місяця кварталу / щороку не пізніше [дата]] переказом на рахунок Орендодавця [IBAN, банк, ПІБ одержувача] із призначенням платежу «орендна плата за земельну ділянку [кадастровий номер] за [період]».

4.4. [Розмір орендної плати щороку з [1 січня] індексується на індекс споживчих цін за попередній календарний рік, оприлюднений Державною службою статистики України; якщо індекс не перевищує 100 %, плата не змінюється / Орендна плата не індексується.]

Якщо договір нічого не каже про індексацію, закон вимагає обчислювати плату з урахуванням індексів інфляції. Оберіть один варіант і прямо запишіть його.

4.5. Розмір орендної плати переглядається за згодою Сторін [не частіше одного разу на рік] у разі: зміни умов господарювання, передбачених договором; підвищення цін і тарифів; погіршення стану Ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами; в інших випадках, передбачених законом. Зміна розміру плати оформлюється додатковою угодою.

4.6. Якщо Орендар є фізичною особою, яка не є підприємцем чи самозайнятою особою, податки з доходу від оренди Орендодавець сплачує самостійно. Якщо Орендар є ФОП або юридичною особою, він як податковий агент утримує з орендної плати податок на доходи фізичних осіб і військовий збір та перераховує їх до бюджету; сума в п. 4.1 зазначена [до утримання податків / після утримання податків].

4.7. Земельний податок за Ділянку сплачує Орендодавець. [Орендар компенсує Орендодавцю суму земельного податку за період оренди протягом [число] днів після отримання копії податкового повідомлення-рішення / Орендар земельний податок не компенсує.]

4.8. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, Орендар: протягом 10 днів з дня закінчення строку платежу сплачує штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором; сплачує пеню від несплаченої суми за кожний день прострочення в розмірі [подвійної облікової ставки Національного банку України / однієї облікової ставки Національного банку України], що діяла в період прострочення.

Штраф узято з Типового договору оренди землі, від змісту якого Цивільний кодекс з 2025 року не дозволяє відступати. Пеню закон дозволяє договором лише зменшити. Надмірну неустойку може зменшити суд.

5. Умови використання Ділянки

5.1. Ділянка передається в оренду для [мета використання: городництво, сінокосіння, ведення особистого селянського господарства, розміщення стоянки, складу, будівництва тощо]. Орендар використовує Ділянку відповідно до її цільового призначення і не має права змінювати цільове призначення.

5.2. Орендар зобов'язаний зберігати стан Ділянки: не допускати погіршення якості ґрунтового покриття, забруднення і засмічення, заростання бур'янами та чагарниками, не знімати і не переміщувати ґрунтовий покрив, крім випадків і в порядку, встановлених

законом, не спалювати рослинні рештки, дотримуватися вимог пожежної безпеки, а також [інші умови збереження стану: догляд за насадженнями, меліоративною системою, огорожею].

5.3. Будівництво на Ділянці жилих, виробничих та інших будівель і споруд [не допускається / допускається лише за окремою письмовою згодою Орендодавця / Орендодавець цим погоджує будівництво таких об'єктів: перелік, орієнтовні параметри]. Будівництво здійснюється в порядку, встановленому законодавством, за рахунок Орендаря.

5.4. Закладання багаторічних насаджень [не допускається / допускається за письмовою згодою Орендодавця / погоджується: вид, площа].

5.5. Якщо Сторони передбачають заходи з охорони та поліпшення Ділянки, до договору додається угода щодо відшкодування Орендарю витрат на такі заходи.

6. Державна реєстрація права оренди і передача Ділянки

6.1. Право оренди Ділянки виникає з моменту його державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. З цього моменту Ділянка вважається переданою Орендарю.

6.2. Заяву про державну реєстрацію права оренди подає [Орендар / Орендодавець] державному реєстратору або нотаріусу протягом [10] робочих днів з дня укладення договору. Адміністративний збір та інші витрати, пов'язані з реєстрацією, несе [Орендар / Орендодавець / кожна Сторона порівну]. Інша Сторона надає необхідні документи і, якщо цього вимагає реєстратор, особисто бере участь у поданні заяви.

6.3. Орендар приступає до використання Ділянки не раніше державної реєстрації права оренди. Фактичний стан Ділянки Сторони фіксують в Акті приймання-передачі (Додаток 1), який підписують протягом [5] днів після державної реєстрації.

6.4. Якщо в державній реєстрації відмовлено, Сторони протягом [30] днів усувають причини відмови. Якщо причину неможливо усунути, будь-яка Сторона може відмовитися від договору, письмово повідомивши іншу Сторону.

Нотаріальне посвідчення договору не обов'язкове, але його може вимагати будь-яка сторона. Воно також обов'язкове, якщо власник ділянки встановив і зареєстрував вимогу нотаріального посвідчення своїх договорів оренди; це видно в Державному реєстрі речових прав. Нотаріус, який посвідчив договір, одразу реєструє право оренди.

7. Умови повернення Ділянки

7.1. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцеві Ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду, з урахуванням нормального зносу майна, переданого разом з Ділянкою. Повернення оформлюється Актом повернення, який Сторони складають за формою Додатка 1 у день припинення договору.

7.2. Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей Ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному Сторонами, а в разі недосягнення згоди у розмірі, встановленому судом. У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей Ділянки або приведення її в непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки визначаються відповідно до Порядку

визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284.

7.3. Здійснені Орендарем без згоди Орендодавця витрати на поліпшення Ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди Ділянці, не підлягають відшкодуванню. Поліпшення, які можна відокремити без шкоди, Орендар має право залишити за собою.

7.4. Поліпшення стану Ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою Орендодавця, [підлягають / не підлягають] відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування визначаються окремою угодою Сторін.

7.5. До дня повернення Орендар за свій рахунок демонтує і вивозить тимчасові споруди та своє майно [, крім: перелік]. Долю капітальних будівель і споруд, зведених Орендарем за згодою Орендодавця, Сторони визначають в окремій письмовій угоді.

7.6. Орендар не має права утримувати Ділянку для задоволення своїх вимог до Орендодавця. У разі невиконання обов'язку щодо повернення Ділянки Орендар відшкодовує Орендодавцю завдані збитки.

8. Обмеження (обтяження) щодо використання Ділянки

8.1. На Ділянку [не встановлено обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб / встановлено такі обмеження (обтяження) та права третіх осіб: вид (охоронна зона лінії електропередачі чи газопроводу, прибережна захисна смуга, сервітут тощо), площа, підстава встановлення за витягом з Державного земельного кадастру або Державного реєстру речових прав].

8.2. Передача Ділянки в оренду не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на Ділянку. Орендар виконує встановлені обмеження в обсязі, передбаченому законом або цим договором.

9. Права та обов'язки Сторін

9.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря: використання Ділянки за цільовим призначенням згідно з договором; дотримання екологічної безпеки землекористування, збереження родючості ґрунтів, додержання норм і правил; дотримання режиму охоронних зон і зон особливого режиму використання земель; своєчасного внесення орендної плати. Орендодавець має право оглядати Ділянку не частіше ніж [один раз на квартал], попередивши Орендаря не менш ніж за [3] дні.

9.2. Орендодавець зобов'язаний: передати Ділянку у стані, що відповідає умовам договору; забезпечити реалізацію прав третіх осіб щодо Ділянки відповідно до закону; не вчиняти дій, які перешкоджають Орендареві користуватися Ділянкою; відшкодувати Орендарю капітальні витрати на поліпшення Ділянки, здійснені за згодою Орендодавця, якщо інше не встановлено п. 7.4; попередити Орендаря про особливі властивості та недоліки Ділянки, які можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки або погіршити її стан; надати документи, необхідні для державної реєстрації права оренди.

9.3. Орендар має право: самостійно господарювати на Ділянці з дотриманням умов договору; зводити будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження лише за письмовою згодою Орендодавця відповідно до пп. 5.3 і 5.4; отримувати продукцію і

доходи; вимагати зменшення орендної плати, якщо стан Ділянки погіршився не з його вини.

9.4. Орендар зобов'язаний: приступати до використання Ділянки не раніше державної реєстрації права оренди; своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату; виконувати встановлені щодо Ділянки обмеження (обтяження); дотримуватися вимог пожежної безпеки та режиму використання земель природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного призначення і водного фонду, якщо такі є на Ділянці; протягом [5] днів повідомляти Орендодавця про пошкодження Ділянки, самовільне зайняття чи інші дії третіх осіб щодо неї.

10. Ризик випадкового знищення або пошкодження Ділянки

10.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе [Орендодавець / Орендар].

10.2. Якщо Ділянку або її частину пошкоджено внаслідок обставин, за які Орендар не відповідає, зокрема бойових дій або забруднення (потенційного забруднення) вибухонебезпечними предметами, і це істотно перешкоджає її використанню, орендна плата за відповідний період не нараховується або зменшується пропорційно площі, якою неможливо користуватися, а Орендар має право вимагати розірвання договору.

11. Страхування об'єкта оренди

11.1. Об'єкт оренди [підлягає / не підлягає] страхуванню на весь період дії договору. Страхування здійснює [Орендар / Орендодавець].

11.2. Якщо Сторона, яка повинна застрахувати об'єкт оренди, не виконала цього обов'язку, інша Сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

12. Суборенда, відчуження права оренди і зміна сторін

12.1. Орендар може передати Ділянку або її частину в суборенду без зміни цільового призначення [лише за письмовою згодою Орендодавця / без додаткової згоди Орендодавця]. Якщо Орендодавець протягом одного місяця не надішле письмової відповіді на запит Орендаря, суборенда вважається дозволеною. Строк суборенди не може перевищувати строку оренди, а право суборенди підлягає державній реєстрації.

12.2. Відчуження права оренди Ділянки або передача його в заставу [допускається лише за письмовою згодою Орендодавця / не допускається], крім випадків, коли закон дозволяє це без згоди власника (зокрема для земель сільськогосподарського призначення).

12.3. Перехід права власності на Ділянку до іншої особи, зокрема в порядку спадкування, а також реорганізація юридичної особи-орендаря [не є / є (не допускається для оренди ділянки сільськогосподарського призначення під багаторічні насадження)] підставою для зміни умов або розірвання договору. Новий власник протягом одного місяця з дня державної реєстрації свого права повідомляє про це Орендаря.

12.4. У разі смерті Орендаря, засудження його до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право оренди Ділянки [переходить / не переходить] до його

спадкоємців, членів сім'ї або інших осіб, які використовували Ділянку разом з Орендарем, у порядку, встановленому законом.

12.5. Якщо Орендар відчужує належний йому житловий будинок, іншу будівлю чи споруду на Ділянці, право оренди Ділянки переходить до набувача в обсязі та на умовах, встановлених для Орендаря, у порядку, передбаченому законом.

13. Зміна умов договору і припинення його дії

13.1. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою Сторін. У разі недосягнення згоди спір вирішується в судовому порядку.

13.2. Дія договору припиняється в разі: закінчення строку, на який його було укладено; придбання Орендарем Ділянки у власність (поєднання в одній особі власника Ділянки та Орендаря); викупу Ділянки для суспільних потреб або її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; смерті Орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, до яких переходить право оренди, від виконання договору; ліквідації юридичної особи-орендаря; в інших випадках, передбачених законом.

13.3. Договір може бути розірваний за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду на вимогу однієї зі Сторін у разі невиконання іншою Стороною обов'язків, передбачених законом і договором, у разі випадкового знищення чи пошкодження Ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

13.4. Розірвання договору в односторонньому порядку [не допускається / допускається в таких випадках: Орендодавцем, якщо Орендар не вніс орендну плату за [два] строки поспіль або використовує Ділянку не за цільовим призначенням і не усунув порушення протягом [30] днів після письмової вимоги; Орендарем з письмовим попередженням Орендодавця не менш ніж за [три місяці]]. Договір вважається розірваним з дня, зазначеного в повідомленні, але не раніше дня його отримання іншою Стороною і закінчення строку попередження. У разі відмови Орендаря від договору за цим пунктом [Орендодавець має право на орендну плату за період, визначений законом для розірвання договору з ініціативи орендаря / орендна плата за строк попередження є єдиною компенсацією Орендодавцю].

Якщо договір розриває орендар, закон дає орендодавцю право на орендну плату за рік (для земель сільськогосподарського призначення за шість місяців), якщо за цей час ніхто не запропонував орендувати ділянку на тих самих умовах. Чи можна виключити це право договором, практика не визначила, тому другий варіант останнього речення варто погодити з юристом.

13.5. Після припинення або розірвання договору Сторона, визначена в п. 6.2, протягом [10] робочих днів подає заяву про державну реєстрацію припинення права оренди. Друга Сторона сприяє цьому і надає необхідні документи.

14. Відповідальність Сторін

14.1. За невиконання або неналежне виконання договору Сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо доведе, що порушення сталося не з її вини.

14.2. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання Орендодавцем зобов'язань за цим договором: фактичних втрат і витрат на відновлення порушеного права, а також доходів, які Орендар міг би реально отримати в разі належного виконання договору. Розмір фактичних витрат визначається на підставі документально підтверджених даних.

14.3. Орендодавець відповідає за недоліки Ділянки, не зазначені в договорі, які перешкоджають її використанню. У разі їх виявлення Орендар має право вимагати зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків, утримати з орендної плати свої витрати на їх усунення з попереднім повідомленням Орендодавця або вимагати дострокового розірвання договору.

14.4. Збитки, завдані третім особам у зв'язку з використанням Ділянки, відшкодовує Орендар.

15. Прикінцеві положення

15.1. Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами, а якщо Сторони домовилися про нотаріальне посвідчення, з моменту нотаріального посвідчення. Право оренди виникає з моменту його державної реєстрації.

15.2. Спори за договором Сторони вирішують шляхом переговорів, а в разі недосягнення згоди в суді.

15.3. Повідомлення за договором надсилаються листом з описом вкладення на адреси, зазначені в реквізитах, або на електронну пошту Сторін. Лист вважається отриманим у день вручення або на [сьомий] день після відправлення, якщо адресат ухилився від отримання. Про зміну адреси Сторона повідомляє іншу протягом [5] днів.

15.4. Договір складено українською мовою у [двох] примірниках однакової юридичної сили, по одному для кожної Сторони [і один для нотаріуса, якщо договір посвідчується нотаріально]. [Або: договір складено в електронній формі і підписано кваліфікованими електронними підписами Сторін, зокрема Дія.Підписом.]

15.5. Невід'ємними частинами договору є: Додаток 1. Акт приймання-передачі земельної ділянки; Додаток 2. Копія витягу з Державного земельного кадастру про Ділянку з кадастровим планом; [Додаток 3. Угода про відшкодування витрат за п. 5.5].

Реквізити та підписи Сторін

Орендодавець

[ПІБ]

РНОКПП [номер]

паспорт [серія і номер або номер ID-картки]

[місце проживання]

тел. [номер], e-mail [адреса]

IBAN [номер]

підпис _____

Орендар

[ПІБ]

РНОКПП [номер]

паспорт [серія і номер або номер ID-картки]

[місце проживання]

тел. [номер], e-mail [адреса]

підпис _____

Додаток 1. Акт приймання-передачі земельної ділянки

до договору оренди земельної ділянки від [дата]

[м. / с. / сел.] [назва населеного пункту], [дата, не раніше дати державної реєстрації права оренди]

Орендодавець [ПІБ] передав, а Орендар [ПІБ] прийняв у володіння і користування земельну ділянку з кадастровим номером [номер], площею [число] га, розташовану: [місце розташування]. Право оренди зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [дата], номер запису про інше речове право [номер].

Під час огляду на місцевості Сторони встановили:

- Межі Ділянки відповідають кадастровому плану (Додаток 2 до договору), межові знаки: [наявні, кількість / частково відсутні / відсутні]
- Поверхня і ґрунт: [оброблена рілля / переліг / газон / заросла бур'янами чи чагарниками / інше]
- Насадження: [немає / вид, кількість, вік, стан]
- Будівлі і споруди: [немає / перелік і стан]
- Огорожа, ворота, під'їзд: [стан]
- Мережі та точки підключення (електроенергія, вода, газ): [немає / перелік]; показники лічильників: [лічильник, показник]
- Сміття, відходи, сторонні предмети: [немає / опис]
- Обмеження, видимі на місцевості (лінії електропередачі, газопровід, водні об'єкти): [немає / опис]
- Недоліки Ділянки: [немає / опис]
- Передано ключів від воріт: [число / не передавалися]

Стан Ділянки зафіксовано на [число] фото і [число] відео, збережених [посилання на спільну папку або назви файлів]. Обидві Сторони мають до них доступ.

Зауваження Сторін: [немає / перелік].

Ділянка передана у стані, що відповідає умовам договору. Сторони претензій одна до одної щодо передачі Ділянки [не мають / мають: перелік].

Орендодавець

[ПІБ]

підпис _____

Орендар

[ПІБ]

підпис _____