# Договір оренди земельної ділянки

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

**Відомості про Сторони**

**Орендодавець**
ПІБ: ***[повністю]***
Паспорт або ID-картка: ***[серія, номер]***
Ким і коли виданий: ***[орган, дата]***
РНОКПП: ***[номер]***
Місце проживання: ***[адреса]***
Телефон: ***[номер]***
Email: ***[адреса]***

**Орендар**
ПІБ: ***[повністю]***
Паспорт або ID-картка: ***[серія, номер]***
Ким і коли виданий: ***[орган, дата]***
РНОКПП: ***[номер]***
Місце проживання: ***[адреса]***
Телефон: ***[номер]***
Email: ***[адреса]***

Орендодавець і Орендар, разом Сторони, уклали цей договір про таке.

**1. Предмет договору**

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне володіння і користування земельну ділянку, далі Ділянка:

- Кадастровий номер: ***[номер]***
- Місце розташування: ***[область, район, територіальна громада, населений пункт, адреса]***
- Площа: ***[число]*** га
- Цільове призначення: ***[код і назва за витягом з Державного земельного кадастру]***
- Категорія земель: ***[категорія]***

1.2. Ділянка належить Орендодавцю на праві власності на підставі ***[документ, дата]***. Право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно ***[дата]***, номер запису ***[номер]***.

**2. Об'єкт оренди**

2.1. Склад угідь Ділянки: ***[рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, землі під забудовою, інші угіддя: площа і якісні характеристики кожного виду]***.

2.2. Будівлі, споруди та інфраструктура на Ділянці: ***[немає / перелік, характеристика і стан]***.

2.3. Майно, що передається разом з Ділянкою: ***[немає / перелік і стан]***. Витрати на утримання цього майна несе Орендар.

2.4. Нормативна грошова оцінка Ділянки: ***[сума в гривнях і реквізити витягу з технічної документації / не проводилася]***.

2.5. Недоліки Ділянки, що можуть перешкоджати її використанню: ***[немає / перелік]***.

2.6. Інші особливості Ділянки: ***[немає / рельєф, розташування відносно доріг і водних об'єктів, дані агрохімічного паспорта]***.

2.7. Ділянка не продана, не передана в оренду, емфітевзис чи суперфіцій, не перебуває під арештом і не є предметом судового спору. Ділянка ***[не перебуває в іпотеці / перебуває в іпотеці, письмову згоду іпотекодержателя на передачу в оренду надано: реквізити згоди]***. Ділянка ***[є особистою приватною власністю Орендодавця / є спільною сумісною власністю подружжя, нотаріально посвідчену згоду другого з подружжя надано: ПІБ, дата, реєстровий номер]***.

**3. Строк дії договору**

3.1. Договір укладено на ***[число]*** років з дати його укладення.

3.2. Після закінчення строку дії договору Орендар, який належно виконував свої обов'язки, має переважне право на укладення договору на новий строк. Про намір скористатися цим правом Орендар письмово повідомляє Орендодавця не пізніше ніж за ***[строк]*** до закінчення строку дії договору і додає проєкт договору. Орендодавець розглядає проєкт у місячний строк.

3.3. ***[Договір не поновлюється автоматично / 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 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 становить ***[сума]*** (***[сума прописом]***) грн ***[на рік / на місяць]***.

4.2. Орендна плата вноситься ***[у грошовій формі / продукцією: вид, кількість, якісні показники, місце і строки поставки]***. Вартість продукції, переданої в рахунок орендної плати, визначається за ринковими цінами на дату передачі, а передача оформлюється актом.

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

4.4. Орендар вносить орендну плату ***[щомісяця / щокварталу / щороку]*** не пізніше ***[число місяця або дата]*** на рахунок Орендодавця, зазначений у розділі 16, з призначенням платежу «орендна плата за земельну ділянку ***[кадастровий номер]*** за ***[період]***».

4.5. ***[Орендна плата щороку з 1 січня індексується на індекс споживчих цін за попередній рік, оприлюднений Державною службою статистики України, якщо цей індекс перевищує 100 % / Орендна плата не індексується]***.

4.6. Розмір орендної плати переглядається за згодою Сторін не частіше ніж раз на ***[строк]*** у разі зміни умов господарювання, зміни цін і тарифів або погіршення стану Ділянки не з вини Орендаря. Зміна розміру плати оформлюється додатковою угодою.

4.7. ***[Податок на доходи фізичних осіб і військовий збір з орендної плати утримує Орендар як податковий агент, сума за п. 4.1 зазначена до утримання податків /***

***Податки з доходу від орендної плати Орендодавець сплачує самостійно]***.

4.8. Земельний податок за Ділянку сплачує Орендодавець. Орендар ***[компенсує Орендодавцю земельний податок за період оренди протягом 30 днів після отримання копії податкового повідомлення-рішення / земельний податок не компенсує]***.

4.9. У разі невнесення орендної плати у строк Орендар протягом 10 днів з дня закінчення строку платежу сплачує штраф у розмірі 100 % річної орендної плати, а також пеню від несплаченої суми за кожен день прострочення в розмірі ***[подвійної облікової ставки / облікової ставки]*** Національного банку України, що діяла в період прострочення.

**5. Умови використання Ділянки**

5.1. Ділянка передається в оренду для ***[мета використання]***. Орендар використовує Ділянку за цільовим призначенням і не змінює його.

5.2. Орендар не допускає погіршення ґрунтового покриву, забруднення, засмічення і заростання Ділянки бур'янами та чагарниками, не спалює рослинні рештки, не знімає і не переміщує ґрунтовий покрив без письмової згоди Орендодавця. Інші умови збереження стану Ділянки: ***[немає / догляд за насадженнями, меліоративною системою, огорожею]***.

5.3. Будівництво на Ділянці будівель і споруд ***[не допускається / допускається за окремою письмовою згодою Орендодавця / погоджено Орендодавцем: перелік об'єктів і їх параметри]***. Будівництво здійснюється за рахунок Орендаря.

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

5.5. Заходи з охорони та поліпшення Ділянки ***[не передбачені / передбачені угодою про відшкодування витрат Орендаря (Додаток 3)]***.

**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]*** протягом ***[число]*** робочих днів з дня укладення договору. Витрати на реєстрацію несе ***[Орендар / Орендодавець / кожна Сторона порівну]***. Інша Сторона надає необхідні документи.

6.3. Орендар починає використовувати Ділянку не раніше державної реєстрації права оренди. Протягом ***[число]*** днів після реєстрації Сторони оглядають Ділянку і підписують Акт приймання-передачі (Додаток 1).

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

**7. Повернення Ділянки**

7.1. Після припинення договору Орендар повертає Ділянку Орендодавцю у стані, не гіршому, ніж у якому її одержав, з урахуванням нормального зносу майна, переданого разом з Ділянкою. Повернення оформлюється актом за формою Додатка 1, який Сторони підписують у день припинення договору.

7.2. У разі погіршення корисних властивостей Ділянки, пов'язаного зі зміною її стану, Орендодавець має право на відшкодування збитків у розмірі, погодженому Сторонами, а в разі спору визначеному судом.

7.3. Витрати Орендаря на поліпшення Ділянки, здійснені без згоди Орендодавця, які неможливо відокремити без шкоди для Ділянки, не відшкодовуються. Поліпшення, які можна відокремити без шкоди, Орендар має право залишити за собою.

7.4. Поліпшення Ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою Орендодавця, ***[відшкодовуються на умовах окремої угоди Сторін / не відшкодовуються]***.

7.5. До дня повернення Ділянки Орендар за свій рахунок демонтує і вивозить тимчасові споруди та своє майно. Долю капітальних будівель і споруд, зведених Орендарем за згодою Орендодавця, Сторони визначають окремою письмовою угодою.

7.6. Орендар не має права утримувати Ділянку для задоволення своїх вимог до Орендодавця. У разі неповернення Ділянки Орендар відшкодовує Орендодавцю завдані збитки.

**8. Обмеження (обтяження) щодо використання Ділянки**

8.1. Обмеження (обтяження) та права третіх осіб на Ділянку: ***[немає / вид, площа і підстава встановлення за Державним земельним кадастром або Державним реєстром речових прав]***.

8.2. Передача Ділянки в оренду не припиняє і не змінює встановлених обмежень (обтяжень) і прав третіх осіб. Орендар їх дотримується.

**9. Права та обов'язки Сторін**

**9.1. Орендодавець має право:**

9.1.1. Вимагати використання Ділянки за цільовим призначенням.

9.1.2. Вимагати дотримання екологічної безпеки землекористування, збереження родючості ґрунтів, режиму охоронних зон і зон особливого режиму використання земель.

9.1.3. Отримувати орендну плату в розмірі та в строки, встановлені договором.

9.1.4. Оглядати Ділянку не частіше ніж ***[періодичність]***, попередивши Орендаря не менш ніж за ***[число]*** днів.

**9.2. Орендодавець зобов'язаний:**

9.2.1. Передати Ділянку у стані, що відповідає умовам договору.

9.2.2. Не перешкоджати Орендарю користуватися Ділянкою.

9.2.3. Попередити Орендаря про особливі властивості та недоліки Ділянки, які можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки або погіршити її стан.

9.2.4. Надати документи, необхідні для державної реєстрації права оренди.

**9.3. Орендар має право:**

9.3.1. Самостійно господарювати на Ділянці відповідно до договору.

9.3.2. Зводити будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження на умовах пп. 5.3 і 5.4.

9.3.3. Отримувати продукцію і доходи від використання Ділянки.

9.3.4. Вимагати зменшення орендної плати, якщо стан Ділянки погіршився не з його вини.

**9.4. Орендар зобов'язаний:**

9.4.1. Своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату.

9.4.2. Дотримуватися вимог пожежної безпеки та режиму використання земель природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного призначення і водного фонду в межах Ділянки.

9.4.3. Протягом ***[число]*** днів повідомляти Орендодавця про пошкодження Ділянки, її самовільне зайняття чи інші дії третіх осіб щодо неї.

**10. Ризик випадкового знищення або пошкодження Ділянки**

10.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження Ділянки чи її частини несе ***[Орендодавець / Орендар]***.

10.2. Якщо Ділянку або її частину пошкоджено з причин, за які Орендар не відповідає, зокрема внаслідок бойових дій або забруднення вибухонебезпечними предметами, орендна плата за площу, якою неможливо користуватися, не нараховується, поки користування нею неможливе. Якщо пошкодження істотно перешкоджає використанню Ділянки, Орендар має право вимагати розірвання договору.

**11. Страхування Ділянки**

11.1. Протягом строку дії договору Ділянку ***[страхує Орендар / страхує Орендодавець / не страхують]***.

11.2. Якщо Сторона, яка повинна застрахувати Ділянку, цього не зробила, інша Сторона може застрахувати Ділянку 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 згоди Орендодавця]***. Якщо Орендодавець протягом місяця не відповів на письмовий запит Орендаря, суборенда вважається погодженою. Строк суборенди не перевищує строку оренди. Право суборенди підлягає державній реєстрації.

12.2. Відчуження права оренди Ділянки або передача його в заставу ***[допускається без згоди Орендодавця / допускається лише за письмовою згодою Орендодавця / не допускається]***.

12.3. Перехід права власності на Ділянку до іншої особи, зокрема в порядку спадкування, а також реорганізація юридичної особи-орендаря ***[не є / є]*** підставою для зміни умов або розірвання договору. Новий власник протягом 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 або інших осіб, які використовували Ділянку разом з Орендарем.

12.5. У разі відчуження Орендарем житлового будинку, будівлі чи споруди, розміщених на Ділянці, право оренди Ділянки переходить до набувача на умовах цього договору.

**13. Зміна умов договору і припинення його дії**

13.1. Умови договору змінюються за взаємною згодою Сторін у письмовій формі. У разі недосягнення згоди спір вирішує суд.

13.2. Дія договору припиняється в разі закінчення строку, на який його укладено; придбання Орендарем Ділянки у власність; викупу Ділянки для суспільних потреб або її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності; 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 за договором, 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: 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.

13.5. Після припинення договору Сторона, визначена в п. 6.2, протягом ***[число]*** робочих днів подає заяву про державну реєстрацію припинення права оренди. Інша Сторона надає необхідні документи.

**14. Відповідальність Сторін**

14.1. За невиконання або неналежне виконання договору Сторони відповідають згідно із законом і цим договором. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо доведе, що порушення сталося не з її вини.

14.2. Орендодавець відшкодовує Орендарю збитки, заподіяні невиконанням зобов'язань за цим договором: фактичні втрати, витрати на відновлення порушеного права і доходи, які Орендар міг би реально отримати в разі належного виконання договору.

14.3. Орендодавець відповідає за не зазначені в договорі недоліки Ділянки, які перешкоджають її використанню. У разі їх виявлення Орендар має право вимагати

зменшення орендної плати, відшкодування витрат на усунення недоліків або розірвання договору, а також утримати свої витрати на усунення недоліків з орендної плати, попередньо повідомивши Орендодавця.

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

**15. Прикінцеві положення**

15.1. Договір набирає чинності з моменту ***[підписання Сторонами / 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 або на електронну пошту за адресами, зазначеними у відомостях про Сторони. Лист вважається отриманим у день вручення або на ***[число]*** день після відправлення, якщо адресат ухилився від отримання. Про зміну адреси Сторона повідомляє іншу протягом ***[число]*** днів.

15.4. Договір складено українською мовою ***[у двох примірниках, по одному для кожної Сторони / у трьох примірниках, по одному для кожної Сторони і нотаріуса / в електронній формі та підписано кваліфікованими електронними підписами Сторін]***. Усі примірники мають однакову юридичну силу.

15.5. Невід'ємні частини договору: Додаток 1. Акт приймання-передачі земельної ділянки; Додаток 2. Витяг з Державного земельного кадастру про Ділянку з кадастровим планом; Додаток 3. ***[Угода про відшкодування витрат за п. 5.5 / не укладається]***.

**16. Реквізити та підписи Сторін**

| | |
|---|---|
| **Орендодавець** | **Орендар** |
| ***[ПІБ]*** | ***[ПІБ]*** |
| IBAN для орендної плати: ***[номер рахунку]*** | |
| Банк: ***[назва]*** | |
| | |
| підпис _____ | підпис _____ |

**Додаток 1. Акт приймання-передачі земельної ділянки**

до договору оренди земельної ділянки від ***[дата]***

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

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 ***[номер]***.

Під час огляду на місцевості Сторони встановили:

- Межі Ділянки відповідають кадастровому плану (Додаток 2 до договору), межові знаки: ***[наявні / 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: ***[немає / перелік]***
- Показники лічильників: ***[немає / лічильник, показник]***
- Сміття, відходи, сторонні предмети: ***[немає / опис]***
- Обмеження, видимі на місцевості: ***[немає / лінії електропередачі, газопровід, водні об'єкти, інше]***
- Недоліки Ділянки: ***[немає / опис]***
- Ключі від воріт: ***[кількість / 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.

Ділянку передано у стані, що відповідає умовам договору. Претензії Сторін щодо передачі Ділянки: ***[немає / перелік]***.

**Орендодавець**
***[ПІБ]***
підпис _____

**Орендар**
***[ПІБ]***
підпис _____