



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В ГРОМАДІ

Практичні рекомендації  
експертів Проекту USAID «ГОВЕРЛА»

## НЕСВОЄЧАСНА СПЛАТА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЯК ПІДСТАВА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ.

Особливості застосування  
в умовах воєнного стану



## **«Несвоєчасна сплата орендної плати як підстава розірвання договору оренди землі. Особливості застосування в умовах воєнного стану»**

Відповідно до підпункту 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України **плата за землю** – це обов’язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. Згідно зі статтею 10 Податкового кодексу України податок на майно належить до місцевих податків.

*Довідково: Надходження плати за землю до бюджетів територіальних громад у 2021 р. склали понад 35 млрд грн, що становить 10% у структурі доходів загального фонду (без трансфертів) місцевих бюджетів, у 2022 р. – тільки 7,5%.*

Плата за землю складається із власне земельного податку, який сплачують постійні користувачі та власники земельних ділянок, та орендної плати за користування земельними ділянками державної та комунальної власності, що є одним із найважливіших джерел наповнення місцевих бюджетів.

Згідно з абзацом четвертим частини першої статті 15 Закону України «Про оренду землі» орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату є істотними умовами договору оренди землі, що укладається між місцевою радою як орендодавцем та орендарями (фізичними чи юридичними особами).

Основною метою договору оренди земельної ділянки та одним з визначальних прав місцевої ради як орендодавця є своєчасне отримання останнім орендної плати у встановленому розмірі. За договором оренди землі місцеві ради як орендодавці зобов’язані за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов’язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та земельного законодавства, а також **вчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату**.

Продовження договірних відносин з орендарем, який систематично не виконує договірні умови щодо сплати орендної плати, є недоцільним для місцевої ради і фактично є неефективним використанням наявних у громаді ресурсів як орендодавця, оскільки має місце недонадходження коштів до бюджету місцевої ради. Тому, враховуючи положення пункту д) частини першої статті 141 Земельного кодексу України (далі – ЗК України), відповідно до якого однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата земельного податку або орендної плати, місцева рада може за згодою сторін (якщо це передбачено договором оренди землі) або в судовому порядку розірвати договір оренди землі.

Відповідно до частин першої та другої статті 651 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Відповідно до частини першої статті 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов’язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, а також на підставах, визначених ЗК України та іншими законами України.

Аналізуючи зазначені норми законодавства у сукупності, очевидним є те, що систематична **несплата орендної плати за землю** в повному обсязі або частково відповідно до частини першої статті 32 Закону України «Про оренду землі», статті 141 ЗК України, статті 651 ЦК України та умов договорів оренди землі **є достатньою правовою підставою для розірвання договорів оренди землі в судовому порядку.**

**Важливо! Під систематичністю слід розуміти (два та більше випадки) несплати орендної плати, визначеної умовами укладеного між сторонами правочину, зокрема сплата орендної плати не у повному обсязі (часткове виконання зобов'язання), що є підставою для розірвання такого договору.**

Подібні правові висновки викладено в постановках Верховного Суду від 02.05.2018 р. у справі № 925/549/17, від 06.03.2019 р. у справі № 183/262/17, від 07.10.2020 р. у справі № 313/780/19 та від 10.02.2021 р. у справі № 923/1001/19.

Якщо сплата орендної плати передбачена щомісячно, то, відповідно, несплата протягом 2 і більше місяців підряд може бути визнана систематичною. Якщо договором оренди передбачена сплата орендної плати щорічно, то систематичною може бути визнана несплата протягом 2 і більше років (постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 06.03.2019 р. у справі № 183/262/17).

Згідно з абзацом третім пункту 8 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» визначено, що питання про дострокове припинення користування землею на умовах оренди вирішується шляхом пред'явлення позову про розірвання договору (нижче, у додатку 1, наведені норми законодавства, що місцева рада може застосувати при зверненні до суду з відповідним позовом).

Судова практика свідчить, що місцеві ради в судовому порядку досить результативно відстоюють свої права стосовно таких випадків і достроково розривають договори оренди землі з «недобросовісними» орендарями (див. табл. 1. Приклади позитивного судового захисту).

**Табл. 1. Приклади позитивного судового захисту**

Номер справи	Позивач/ відповідач	Позовні вимоги	Результат
923/48/20	Позов заступника прокурора Херсонської області в інтересах держави в особі <b>Великокопанівської сільської ради</b> Олешківського району Херсонської області до Приватного акціонерного товариства « ЕКО СНЕК ЛІДЕР» .	Про розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки.	Постановою Південно-західного апеляційного господарського суду від 07.11.2022 р. № 923/48/20 позов задоволено та скасовано рішення Господарського суду Херсонської області від 15.06.2021 р., яким у задоволенні позову було відмовлено.

925/1298/21	Позов заступника керівника Черкаської окружної прокуратури в інтересах держави в особі <b>Руськополянської сільської ради</b> до фізичної особи-підприємця Василенка Анатолія Семеновича.	Про: 1) Стягнення з відповідача на користь сільського бюджету Руськополянської сільської ради 55,8 тис. грн заборгованості. 2) Розірвання договору оренди землі від 03.11.2014 р., укладеного шляхом припинення права оренди земельної ділянки. 3) Зобов'язання повернути на користь Руськополянської сільської ради земельну ділянку.	Рішенням Господарського суду Черкаської області від 27.04.2022 р. <b>позов задоволено в повному обсязі</b> (постановою Північного апеляційного господарського суду від 16.02.2023 р. рішення залишено без змін).
-------------	---	---	--

922/299/22	Позов Харківської міської ради до Товариства з обмеженою відповідальністю «Синій тюльпан».	Про: 1) Стягнення з відповідача на користь Харківської міської ради заборгованості зі сплати орендної плати за користування земельною ділянкою у розмірі 5 729,77 грн. 2) Розірвання договору оренди земельної ділянки від 13.09.2004 р. за № 66161/04, укладеного між Харківською міською радою та ТОВ «Синій тюльпан».	Рішенням Господарського суду Харківської області від 01.11.2022 р. позов задоволено в повному обсязі (постановою Східного апеляційного господарського суду від 13.02.2023 р. рішення залишено без змін).
------------	--	--	--

Судова практика у справах за позовом орендодавця (зокрема місцевих рад) про припинення договору оренди землі шляхом його розірвання за рішенням суду з підстав **систематичної несплати орендної плати** загалом склалася на користь орендодавця, але важливим є доведення наявності в сукупності двох умов:

- 1) істотного порушення договору (**систематична несплата орендної плати**);
- 2) шкоди, завданої цим порушенням.

Відповідна правова позиція викладена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 27.11.2018 р. № 912/1385/17 (пункти 8.10-8.11), а також Верховним Судом у постанові від 11.10.2017 р. у справі № 6-1449цс17.

Істотне порушення договору (систематична)	У постанові Верховного Суду від 22.06.2020 р. у справі № 922/2216/19 зроблено висновок щодо критеріїв істотності порушення умов договору як підстави дострокового розірвання договору. Зазначено, що істотним є таке порушення договору однією зі сторін, яке тягне для другої
---	--

несплата орендної плати)

сторони неможливість досягнення нею цілей договору. Іншим критерієм істотного порушення договору закон визнає розмір завданої порушенням шкоди, який не дозволяє потерпілій стороні отримати очікуване при укладенні договору. Водночас йдеться не лише про грошовий вираз завданої шкоди, прямі збитки, а й випадки, коли потерпіла сторона не зможе використати результати договору.

Отже, якщо орендар систематично порушує взяті на себе за договором оренди землі зобов'язання щодо своєчасного та в повному розмірі, визначеному договором, внесення орендної плати за землю, то таке порушення є істотним, оскільки позбавляє місцеву раду відповідних надходжень, передбачених при укладенні договору, до бюджету відповідної місцевої ради.

---

Шкода, завдана порушенням економічних інтересів сільської/селищної/міської ради, що призводить до недоотримання місцевим бюджетом значних коштів, що можуть бути спрямовані на розвиток територіальної громади.

Згідно з частиною четвертою статті 124 Конституції України передбачено, що законом може бути визначений обов'язковий досудовий порядок урегулювання спору. У законодавстві відсутній будь-який систематизований підхід до визначення переліку випадків, коли сторони повинні вживати заходів досудового врегулювання спору в обов'язковому порядку. Статтею 188 Господарського кодексу України (далі – ГК України) встановлено порядок зміни та розірвання господарських договорів.

Тому перед тим як звертатися до суду, місцева рада може скористатися положеннями частин другої-четвертої статті 188 ГК України, відповідно до яких сторона договору, що вважає за необхідне змінити або розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором.

Варто наголосити, що Конституційний Суд України в рішенні від 09.07.2002 р. № 15-рп/2002 дав роз'яснення застосування способу захисту свого порушеного права шляхом досудового вирішення спору. Конституційним Судом України зазначено, що:

- можливість судового захисту не може бути поставлена законом, іншими нормативно-правовими актами у залежність від використання суб'єктом правовідносин інших засобів правового захисту, зокрема досудового врегулювання спору;
- обов'язкове досудове врегулювання спорів, що виключає можливість прийняття позовної заяви до розгляду і здійснення за нею правосуддя, порушує право особи на судовий захист;
- обрання певного засобу правового захисту, зокрема і досудового врегулювання спору, є правом, а не обов'язком особи, яка добровільно, виходячи з власних інтересів, його використовує.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 12.02.2019 р. у справі № 914/2649/17 викладена правова позиція, що стаття 188 ГК України є матеріально-правовою, а не процесуальною. Отже, передбачена нею процедура не відноситься до випадків обов'язкового досудового врегулювання спору в розумінні частини третьої статті 124 Конституції України та не спричиняє наслідків у вигляді повернення позовної заяви відповідно до приписів пункту 6 частини п'ятої статті 174 Господарського процесуального кодексу України (далі – ГПК України).

Те, що сторона спору не скористалася процедурою його позасудового врегулювання, не позбавляє її права реалізувати своє суб'єктивне право на зміну чи

припинення договору та вирішити існуючий конфлікт у суді з огляду на пряму вказівку, що міститься в частині другій статті 651 ЦК України.

Право особи на звернення до суду для внесення змін у договір (чи його розірвання) у передбаченому законом випадку відповідає статті 16 ЦК України, способам, передбаченим нею (зміна чи припинення правовідношення), та не може ставитися в залежність від поінформованості про позицію іншої сторони чи волевиявлення іншої сторони.

*Довідково: Нормами Цивільного процесуального, ГПК України та Кодексу адміністративного судочинства України (далі – КАС України) встановлено, що позовна заява повинна містити, серед іншого, відомості про вжиття заходів досудового врегулювання спору – у випадку, якщо законом встановлено обов'язковий досудовий порядок урегулювання спору: пункт 6 частини третьої статті 162 ГПК України, пункт 6 частини третьої статті 175 ЦПК України, пункт 6 частини п'ятої статті 160 КАС України).*

*Окрім цього, незазначення відомостей про вжиття заходів досудового врегулювання спору при поданні позовної заяви як наслідок може тягнути за собою застосування статті 185 ЦПК України та статті 174 ГПК України щодо залишення такої заяви без руху.*

Якщо місцева рада прийме рішення скористатися правом розірвати договір оренди землі в досудовому порядку та письмово звернутися до орендаря земельної ділянки з повідомленням (пропозицією) про розірвання договору оренди землі з підстав систематичної несплати орендної плати, пропонуємо скористатися *прикладом повідомлення (пропозиції) про дострокове розірвання договору оренди землі з підстав невиконання договірних зобов'язань – див. нижче додаток* ).

Варто зазначити, що оскільки законодавством не встановлено конкретних вимог до пропозиції, яка передбачена частиною другою статті 188 ГК України, то при підготовці повідомлення (пропозиції) про дострокове розірвання договору оренди землі можна за аналогією дотримуватися положень частини третьої статті 222 ГК України, якими встановлені загальні вимоги до претензій:

- повне найменування і поштові реквізити заявника претензії та особи (осіб), якій претензія пред'являється;
- дата пред'явлення і номер претензії;
- обставини, на підставі яких пред'явлено претензію;
- докази, що підтверджують обставини;
- вимоги заявника (місцевої ради) з посиланням на нормативні акти;
- сума претензії та її розрахунок, якщо претензія підлягає грошовій оцінці (наприклад, вимога щодо сплати заборгованості);
- платіжні реквізити заявника претензії;
- перелік документів, що додаються до претензії: документи, що підтверджують вимоги місцевої ради, мають додаватися в оригіналах або належним чином засвідчених копіях. Водночас документи, наявні в іншої сторони, до претензії можуть не додаватися із зазначенням про це в її тексті. До претензії про сплату грошових коштів також має додаватися платіжна вимога-доручення на суму претензії.

До повідомлення (пропозиції) про розірвання договору оренди землі необхідно додати:

- 2 примірники прокту додаткової угоди про розірвання договору оренди землі, підписані уповноваженою особою органу місцевого самоврядування (приклад – див. нижче додаток 3);
- 2 акти приймання-передчі орендованої земельної ділянки (якщо такий спосіб повернення земельної ділянки визначений договором оренди землі), підписаний уповноваженою особою органу місцевого самоврядування (приклад – див. нижче додаток 4).

**Важливо! Повідомлення (пропозиція) про розірвання договору оренди землі підписується уповноваженою особою заявника пропозиції або його представником, тобто сільським, селищним, міським головою, його заступником відповідно до розподілу обов'язків або керівником відповідного виконавчого органу та направляється рекомендованим листом (необхідно зафіксувати номер трекінгу поштового відправлення, щоб можливо було відстежувати рух поштового відправлення).**

Відповідно до частини третьої статті 188 ГК України орендар на отримане повідомлення (пропозицію) повинен надати відповідь про результати розгляду протягом 20 днів з дати отримання повідомлення.

У разі, якщо місцевою радою з орендарем не буде досягнуто згоди щодо розірвання умов договору, або у разі неодержання відповіді у встановлений законодавством строк з урахуванням часу поштового обігу місцевій раді варто передати спір на вирішення суду (таке право місцевої ради передбачено частиною четвертою статті 188 ГК України).

Позовні вимоги можна сформулювати наступним чином.

1. Розірвати договір оренди землі від \_\_\_\_\_ (дата) № \_\_ (номер), що укладений між \_\_\_\_\_ міською/селищною/сільською радою (юридична адреса, код ЄДРПОУ) та \_\_\_\_\_ (назва юридичної особи/ПІП фізичної особи, код ЄДРПОУ/ідентифікаційний код) щодо земельної ділянки для \_\_\_\_\_ (цільове призначення) кадастровий номер \_\_\_\_\_ площею \_\_\_\_\_ га, що розташована за адресою: \_\_\_\_\_.
2. Зобов'язати \_\_\_\_\_ (назва юридичної особи/ПІП фізичної особи) за актом приймання-передачі повернути \_\_\_\_\_ міській/селищній/сільській раді (юридична адреса, код ЄДРПОУ) земельну ділянку для \_\_\_\_\_ (цільове призначення) кадастровий номер \_\_\_\_\_ площею \_\_\_\_\_ га, що розташована за адресою: \_\_\_\_\_.
3. Стягнути з \_\_\_\_\_ (назва юридичної особи/ПІП фізичної особи, код ЄДРПОУ/ідентифікаційний код)
  - на користь \_\_\_\_\_ сільської/селищної/міської ради (юридична адреса, код ЄДРПОУ) заборгованість з орендної плати за оренду земельної ділянки в сумі \_\_\_\_\_.
4. Стягнути з \_\_\_\_\_ (назва юридичної особи/ПІП фізичної особи, код ЄДРПОУ/ідентифікаційний код)
  - на користь \_\_\_\_\_ сільської/селищної/міської ради (юридична адреса, код ЄДРПОУ) \_\_\_\_\_ грн судового збору за розгляд позовної заяви.

Для обґрунтування позову до позовної заяви доцільно надати такі докази:

- договір оренди землі, підписаний сторонами;
- витяг про реєстрацію права оренди за договором оренди землі станом на дату реєстрації права оренди;
- інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо спірної земельної ділянки станом на дату подання позову;

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку станом на дату подання позову;
- витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- детальний розрахунок розміру орендної плати, що підлягає виплаті за кожен місяць з дати набрання чинності договором до дати подання позову з відображенням інформації про оплату, якщо така проводилася;
- платіжні документи про сплату орендної плати, якщо така проводилася;
- докази, що підтверджують наявність заборгованості зі сплати орендної плати;
- докази про проведення претензійної роботи з метою стягнення суми боргу, якщо така проводилася;
- докази досудового врегулювання спору (наприклад, копію направлено орендарю повідомлення (пропозиції) про дострокове розірвання договору оренди землі);
- копію додаткової угоди про розірвання договору оренди землі, якщо така надсилалася орендарю;
- інші докази залежно від обставин справи.

У позовній заяві варто вказати пункти договору оренди землі, в яких визначений розмір орендної плати та строки її внесення. Наприклад:

«Пунктом \_\_ договору передбачено, що орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі:

у грошовій формі у розмірі \_\_ відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що складає \_\_ грн. на рік за орендовану земельну ділянку, безготівковим перерахунком на рахунок міської ради.

Відповідно до пункту \_\_ договору, орендна плата вноситься у такі строки: щомісячно у розмірі 1/12 частини річної орендної плати на рахунок міської ради не пізніше 05 числа наступного за звітним місяцем з моменту підписання договору».

Особливу увагу при обґрунтуванні позовних вимог слід приділити доведенню самого факту наявності порушення орендарем умов договору оренди землі **у виді систематичного невнесення орендної плати (зокрема існування заборгованості з орендної плати, її розмір, період, за який вона виникла/упродовж якого не сплачувалась).**

*Довідково. У постанові Верховного Суду в складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 06.03.2019 р. в справі № 183/262/17 зроблено висновок, що підставою для розірвання договору оренди землі є систематична несплата орендної плати (два та більше випадки). При цьому систематична сплата орендної плати не в повному обсязі, визначеному договором, тобто як невиконання, так і неналежне виконання умов договору, є підставою для розірвання такого договору, оскільки згідно зі статтею 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.*

Отже, законодавством передбачена можливість дострокового розірвання договору оренди землі за рішенням суду на вимогу місцевої ради як сторони договору за наявності такої підстави, як систематична несплата орендної плати і сплата орендної плати не в повному обсязі. Таке розірвання може ініціюватися як з підстав, визначених сторонами у спірному договорі, так і як у випадку, визначеному законом. Для судового розгляду цієї категорії справ характерні такі особливості:



- підставою для припинення права користування земельною ділянкою є **систематична несплата орендної плати**;
- систематичність має місце у разі несплати орендної плати два та більше випадки;
- порушення умов договору оренди в частині зобов'язання сплати орендної плати лише один раз не вважається систематичним і не може бути підставою для розірвання договору оренди;
- «несплата орендної плати» охоплює випадки як невиконання орендної плати загалом, так і її виплати в розмірі меншому, ніж визначеному договором оренди землі (наприклад, без урахування індексації, індексу інфляції тощо);
- факт систематичного порушення договору оренди земельної ділянки стосовно сплати орендної плати є підставою для розірвання такого договору, незважаючи на те, що заборгованість виплачена надалі (після звернення з позовом про розірвання договору);
- у позовних вимогах про розірвання договору оренди землі також зазначається вимога про повернення земельної ділянки, яка є похідною від вимоги про розірвання договору оренди землі;
- якщо заборгованість з орендної плати не сплачена орендарем, то в позовній заяві також необхідно заявляти позовну вимогу щодо стягнення заборгованості з орендної плати за оренду земельної ділянки (заходи, яких повинна вжити місцева рада з метою стягнення заборгованості з орендної плати, та як це зробити в судовому порядку, стягнувши з орендаря не тільки суми заборгованості, а й пеню в розмірі 3% річних від суми боргу та інфляційні втрати, буде висвітлено в наступній публікації рубрики «Землекористування в громаді. Практичні рекомендації експертів Проєкту USAID «ГОВЕРЛА»»).

## ЗАПИТАННЯ, ЩО НАЙЧАСТІШЕ ВИНИКАЮТЬ

**1. Чи вважається введення воєнного стану обставиною непереборної сили, що є підставою для звільнення від відповідальності за невиконання зобов'язання (зокрема, і щодо сплати орендної плати)?**

### Відповідь

**Так.** Але тільки в тому разі, коли особа, яка порушила зобов'язання (систематично не сплачувала орендну плату), **доведе, що це порушення сталося внаслідок випадку або непереборної сили** (частина перша статті 617 ЦК України, частина друга статті 218, частина четверта статті 219 ГК України).

Зазначаємо, що ключовою ознакою форс-мажору або ж обставин непереборної сили є: **причинно-наслідковий зв'язок між форс-мажорними обставинами та неможливістю виконати конкретне зобов'язання.** Щодо цього Верховним Судом у постанові від 01.06.2021 р. у справі № 910/9258/20 та у постанові від 09.11.2021 р. у справі № 913/20/21 наголошено, що **форс-мажорні обставини не мають преюдиційного характеру**, і при їх виникненні сторона повинна довести, що ці обставини були форс-мажорними саме для цього випадку виконання зобов'язання.

Тобто війна як обставина непереборної сили звільняє від відповідальності лише у разі, якщо саме внаслідок пов'язаних із нею обставин (наприклад, окупація, замінування територій, активні воєнні дії на території, що були передані в оренду) юридична

особа/фізична особа - орендар не може виконати ті чи інші зобов'язання, передбачені договором (зокрема щодо сплати орендної плати).

Слід урахувати, що факт настання форс-мажору не звільняє від зобов'язань із виконання договору, а тільки унеможлиблює відповідальність за несвоєчасне виконання договірних зобов'язань, зокрема настання такого виду відповідальності, як розірвання договору оренди в судовому порядку, нарахування штрафу, пені тощо.

*Довідково: 28.02.2022 р. Торгово-промисловою палатою в листі № 2024/02.0-7.1 засвідчено форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили): воєнну агресію Російської Федерації проти України, що стало підставою введення воєнного стану із 05 години 30 хвилин 24.02.2022 р. строком на 30 діб, відповідно до Указу Президента України від 24.02.2022 р. № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні».*

Щоб не звертатися в обов'язковому порядку до Торгово-промислової палати України (далі –ТПП) та уповноважених нею регіональних ТПП стосовно підготовки пакету документів у період дії введеного воєнного стану, на сайті ТПП 28.02.2022 р. розміщено лист ТПП щодо засвідчення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), завантажити який можна у форматі PDF за посиланням, що дозволяє роздруковувати його як відповідне підтвердження.

## **2. Які особливості зі сплати земельного податку та орендної плати за землю під час дії воєнного стану?**

### **Відповідь**

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» визначено особливості справляння податку під час дії воєнного стану.

Зазначеним Законом внесено зміни до Податкового кодексу України, зокрема пункт 69 підрозділу 10 розділу XX «Перехідні положення» доповнено новим підпунктом 69.14, відповідно до якого передбачено, що на період з 01.03.2022 р. по 31.12 року, наступного за роком, у якому припинено або скасовано воєнний стан, не нараховується та не сплачується плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) за:

- земельні ділянки, що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії;
- земельні ділянки, що розташовані на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації;
- земельні ділянки, визначені обласними військовими адміністраціями як засмічені вибухонебезпечними предметами та/або на яких наявні фортифікаційні споруди.

*Довідково: Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих збройними формуваннями РФ, затверджується Кабінетом Міністрів України (далі – КМУ). Але 06.12.2022 р. КМУ ухвалив постанову № 1364, якою встановив, що перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією (далі – Перелік), затверджується Мінреінтеграції за погодженням з Міноборони на підставі пропозицій відповідних обласних, Київської міської військових адміністрацій. Наказом Мінреінтеграції від 22.12.2022 р. № 309 затверджено такий Перелік. До Переліку включені території, на яких велися бойові дії та які були тимчасово окуповані з 24.02.2022 р. і на яких бойові дії або тимчасова окупація завершилися. Звертаємо особливу увагу, що сам Перелік не є фіксованим і регулярно актуалізується Мінреінтеграції, на що теж необхідно звернути увагу.*

### **3. Чи обов'язково в позовних вимогах заявляти вимогу про повернення земельної ділянки шляхом підписання акту-приймання передачі?**

#### **Відповідь**

Відповідно до частини першої статті 34 Закону України «Про оренду землі» у разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця.

Згідно з пунктом 21 Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220, після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому, порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

З аналізу правових норм вбачається, що вимога про повернення земельної ділянки є похідною від вимоги про розірвання договору оренди землі. Тож у разі розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути земельну ділянку орендодавцеві.

Отже, якщо відповідно до договору оренди землі земельна ділянка передавалася орендарю згідно з актом приймання-передачі земельної ділянки і договором оренди землі передбачено спосіб її повернення шляхом підписання акту приймання-передачі земельної ділянки, то для забезпечення відновлення прав та законних інтересів місцевої ради як розпорядника та власника земельної ділянки позовна вимога про повернення земельної ділянки повинна бути визначена таким способом, який визначений у договорі оренди такої земельної ділянки.

### **4. Якщо орендар систематично сплачує орендну плату не в повному обсязі, чи є це підставою для припинення договору оренди землі шляхом його розірвання?**

#### **Відповідь**

Так. Підставою для розірвання договору оренди землі є систематична несплата орендної плати (два та більше випадки підряд). При цьому систематична сплата орендної плати не в повному обсязі, визначеному договором, тобто як невиконання, так і неналежне виконання умов договору, є підставою для розірвання такого договору, оскільки згідно зі статтею 526 ЦК України зобов'язання повинні виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться. (Зазначена позиція визначена у висновку Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду, викладеному в постанові від 06.03.2019 р. у справі № 183/262/17 (провадження № 61-41932сво18).

### **5. Чи можливо розірвати договір в односторонньому порядку?**

#### **Відповідь**

Згідно з частиною першою статті 188 ГК України зміна та розірвання господарських договорів в односторонньому порядку не допускаються, якщо інше не передбачено законом або договором.

Тобто законодавством України передбачається можливість розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку в разі, якщо це передбачено умовами такого договору. Наявність відповідної умови в договорі є вирішальною. Отже,

сторони в договорі повинні чітко визначити можливість розірвання договору в односторонньому порядку та механізм (процедуру) такого розірвання (шляхом підписання відповідної угоди, прийняття рішення місцевої ради тощо). Таке визначення має бути чітким та недвозначним, закріплювати всі умови співпраці, що наголошено Верховним Судом у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду у справі № 198/15/20.

**6. Чи можна вважати позов про розірвання договору оренди земельної ділянки негаторним позовом?**

**Відповідь**

Ні. Позов про розірвання договору оренди земельної ділянки належить до **зобов'язально-правових способів захисту**, оскільки між сторонами існують договірні правовідносини – така правова позиція висловлена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 02.11.2022 р. у справі № 922/3166/20.

Зазначене пояснюється тим, що однією з умов застосування негаторного позову є відсутність між сторонами спору договірних відносин. Натомість, якщо вчинене особою порушення було можливе лише як вчинене певною особою через її статус у договірному чи іншому зобов'язальному правовідношенні з власником, то негаторний позов не може бути заявлено, а право власника має захищатися за допомогою зобов'язально-правових способів.

Важливо наголосити на тому, що Велика Палата Верховного Суду в постанові від 02.11.2022 р. у справі № 922/3166/20 **відступила від висновків** Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду від 12.06.2019 р. у справі №527/600/17 та від 25.03.2020 р. у справі № 527/605/17, відповідно до яких зазначалося, що позовна вимога про розірвання договору оренди землі є негаторним позовом. Позов про розірвання договору оренди земельної ділянки належить до **зобов'язально-правових способів захисту**.

**Норми законодавства, які місцева рада може використати  
при підготовці позовної заяви**

Відповідно до частини першої статті 2 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним, Цивільним кодексами України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України земельні ділянки та права на них, зокрема на земельні частки (паї) (стаття 2 ЗК України).

Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (частина перша статті 93 ЗК України), статті 1 Закону України «Про оренду землі»).

Договір – це домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків (стаття 623 ЦК України). Зміст договору становлять умови (пункти), визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства (стаття 628 ЦК України). Договір є обов'язковим для виконання сторонами (стаття 629 ЦК України).

Зобов'язання – це правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматись від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку (частина перша статті 509 ЦК України).

Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (стаття 13 Закону України «Про оренду землі», стаття 792 ЦК України).

Використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону (статті 206 ЗК України).

Плата за землю – це обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності (стаття 14 Податкового кодексу України).

Відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі: є об'єкт оренди (з визначенням кадастровим номером, місцем розташування та розміром земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі (частина перша статті 21 Закону України «Про оренду землі»).

Згідно із частинами першою, п'ятою статті 762 ЦК України за користування майном з наймача справляється плата, розмір якої встановлюється договором найму. Плата

за користування майном вноситься щомісячно, якщо інше не встановлено договором. Частинами першою, четвертою статті 286 ГК України передбачено, що орендна плата – це фіксований платіж, який орендар сплачує орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності. Розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, а також в інших випадках, передбачених законодавством. Строки внесення орендної плати визначаються в договорі.

Землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату (*частина перша статті 96 ЗК України*).

Податкове зобов'язання з плати за землю, визначене в податковій декларації, зокрема за нововідведені земельні ділянки, сплачується власниками та землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця (*пункт 287.4. статті 287 Податкового кодексу України*).

Орендодавець має право вимагати від орендаря, зокрема, своєчасного внесення орендної плати (*частина перша статті 24 Закону України «Про оренду землі»*).

Усі суб'єкти господарювання та інші учасники господарських відносин повинні виконувати господарські зобов'язання належним чином відповідно до закону, інших правових актів, договору, а за відсутності конкретних вимог щодо виконання зобов'язання – відповідно до вимог, що в певних умовах звичайно ставляться. Кожна сторона повинна вжити всіх заходів, необхідних для належного виконання нею зобов'язання, враховуючи інтереси другої сторони та забезпечення загальногосподарського інтересу (*частини перша, друга статті 193 ГК України*). До виконання господарських договорів застосовуються відповідні положення ЦК України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

Статтею 526 ЦК України унормовано, що зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

Порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (неналежне виконання) (*стаття 610 ЦК України*).

У разі порушення зобов'язання настають правові наслідки, встановлені договором або законом, зокрема припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору (*частина перша статті 611 ЦК України*).

Одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом (*статті 525 ЦК України, частина шоста статті 193 ГК України*).

Відповідно до частини першої статті 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, а також на підставах, визначених ЗК України та іншими законами України.

Відповідно до частин першої та другої статті 651 ЦК України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших

випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата земельного податку або орендної плати (*стаття 141 ЗК України*).

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором (*частини третя, четверта статті 31 Закону України «Про оренду землі»*).

Згідно із частиною першою статті 32 зазначеного Закону на вимогу однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених ЗК України та іншими законами України.

Отже, законодавством передбачено можливість дострокового розірвання договору оренди землі за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін цього договору. Таке розірвання може ініціюватися як з підстав, визначених сторонами у спірному договорі, так і у випадках, визначених законом, зокрема і щодо несплати орендної плати.

**Зразок повідомлення (пропозиції)  
про розірвання договору оренди землі**

ОФІЦІЙНИЙ БЛАНК

Повне найменування і поштові реквізити  
особи (осіб), якій адресовано претензію

**Повідомлення (пропозиція)**  
про дострокове розірвання договору оренди землі  
з підстав невиконання договірних зобов'язань

**ЗАЗНАЧИТИ, ЩО ВЖИВАЮТЬСЯ ЗАХОДИ ДОСУДОВОГО ВРЕГУЛЮВАННЯ СПОРУ**

Відповідно до статті 19 Господарського процесуального кодексу України визначено, що сторони вживають заходів для досудового врегулювання спору за домовленістю між собою або у випадках, коли такі заходи є обов'язковими згідно із законом. Особи, які порушили права і законні інтереси інших осіб, зобов'язані поновити їх, не чекаючи пред'явлення претензії чи позову. Ураховуючи зазначене, сільська/селищна/міська рада реалізує право на досудове врегулювання спору.

**ВИКЛАД ОБСТАВИН – ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРУ**

Сільською/селищною/міською радою строком на \_\_\_\_\_ років з \_\_\_\_\_ (вказати назву юридичної особи/ПІП фізичної особи) укладено договір оренди землі від \_\_\_\_\_ року (далі – Договір), предметом якого є земельна ділянка для \_\_\_\_\_ (вказати цільове призначення земельної ділянки) площею \_\_\_\_\_ га, кадастровий номер 5324211100:00:001:0111, розташована за адресою: вул. \_\_\_\_\_, м. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ область.

**ОПИС ПОРУШЕННЯ**

Відповідно до п. \_\_\_\_ Договору за оренду земельної ділянки орендар сплачує орендну плату у грошовій формі.

Пунктом \_\_\_\_ Договору визначено розмір орендної плати. Річна орендна плата за земельну ділянку площею \_\_\_\_\_ га встановлюється в розмірі \_\_\_\_\_ % від її нормативної грошової оцінки, де: нормативна грошова оцінка земельної ділянки (\_\_\_\_ га) у \_\_\_\_ році складає \_\_\_\_\_ гривень. Виходячи з цього, розмір річної орендної плати згідно із цим договором у 2022 році складає \_\_\_\_\_ гривень.

Пунктом \_\_\_\_ Договору визначено термін і порядок внесення орендної плати за землю. Орендна плата за землю вноситься орендарем з дати реєстрації договору щомісячно з розрахунку 1/12 від розміру річної орендної плати (якщо строк оренди менше місяця, розмір орендної плати встановлюється пропорційно строку користування землею у місяці) протягом 30 днів місяця, наступного за звітним.

\_\_\_\_\_ (вказати назву юридичної особи/ПІП фізичної особи орендаря) не виконано взяті на себе договірні зобов'язання щодо сплати орендної плати, розмір якої визначено в пункті \_\_\_\_ Договору, внаслідок чого утворилася заборгованість з орендної плати за землю:

за період з \_\_\_\_ до \_\_\_\_ в розмірі \_\_\_\_\_ гривень

за період з \_\_\_\_ до \_\_\_\_ в розмірі \_\_\_\_\_ гривень (вказати суму заборгованості щодо окремого періоду).

Лист-претензію від \_\_\_\_ № \_\_\_\_ щодо сплати заборгованості з орендної плати \_\_\_\_\_ (вказати назву юридичної особи/ПІП фізичної особи) залишено без розгляду – заборгованість не сплачена.

Зазначене завдає шкоди інтересам \_\_\_\_\_ сільської/селищної/міської територіальної громади у зв'язку з тим, що бюджет \_\_\_\_\_ сільської/селищної/міської територіальної громади недоотримує відповідних надходжень.



## НОРМИ ЗАКОНОДАВСТВА, ЩО ПОРУШЕНІ ВНАСЛІДОК НЕВИКОНАННЯ УМОВ ДОГОВОРУ

Відповідно до статті 288 Податкового кодексу України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Згідно із частиною першою статті 21 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Статтею 15 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що істотною умовою договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальність за її несплату.

Відповідно до абзацу сьомого частини другої статті 25 Закону України «Про оренду землі», орендар земельної ділянки зобов'язаний, зокрема, своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку.

## НАСЛІДКИ ПОРУШЕННЯ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Згідно зі статтею 611 Цивільного кодексу України в разі порушення зобов'язання настають правові наслідки, встановлені договором або законом, зокрема, сплата неустойки, розірвання договору.

Частиною першою статті 612 Цивільного кодексу України визначено, що боржник вважається таким, що прострочив зобов'язання, якщо він не приступив до його виконання або не виконав його у строк, встановлений договором або законом.

Відповідно до статті 651 Цивільного кодексу України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору. Відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду землі» орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату є однією з істотних умов договору.

Систематичне невиконання умов договору оренди землі щодо сплати орендної плати призводить до втрат місцевого бюджету та є підставою для розірвання договору, що передбачено у пункті \_\_\_\_\_ Договору: *«дія договору припиняється шляхом його розірвання за рішенням суду, на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, а також з інших підстав, визначених законом».*

Відповідно до статті 152 Земельного кодексу України держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю.

## ЗАЗНАЧЕННЯ ВИМОГ МІСЦЕВОЇ РАДИ ДО ОСОБИ, ЯКІЙ АДРЕСОВАНА ПРЕТЕНЗІЯ

На підставі вищевикладеного, враховуючи невиконання договірних зобов'язань та порушення \_\_\_\_\_ (вказати реквізити чи назву орендаря) законодавства щодо оренди земельних ділянок, пропонуємо \_\_\_\_\_ (вказати реквізити чи назву орендаря) достроково розірвати договір оренди землі від \_\_\_\_\_ р. № \_\_\_\_, предметом якого є земельна ділянка для \_\_\_\_\_ (вказати цільове призначення земельної ділянки) площею \_\_\_\_\_ га, кадастровий номер 5324211100:00:001:0011, з цільовим призначенням \_\_\_\_\_, розташована за адресою: вул. \_\_\_\_\_ м. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ область, шляхом підписання 1) відповідної додаткової угоди про розірвання договору оренди землі та 2) акта приймання-передачі земельної ділянки\*

Відповідно до частини третьої статті 188 Господарсько-процесуального кодексу України про результати розгляду Повідомлення (пропозиції) просимо повідомити у двадцятиденний строк після її одержання, письмово офіційним листом, до якого додати примірник підписаної \_\_\_\_\_ (вказати реквізити, назву орендаря) додаткової угоди про дострокове розірвання договору оренди, підписаного акта приймання-передачі земельної ділянки, підтверджуючі документи про відсутність заборгованості за користування земельною ділянкою. Відповідь надіслати на адресу: \_\_\_\_\_.

Одночасно інформуємо, що в разі невиконання вищезазначених дій сільською/селищною/міською радою згідно із законодавством будуть вжиті відповідні заходи реагування, зокрема звернення до органів, що здійснюють контроль за дотриманням земельного законодавства, а також звернення до суду з позовом про розірвання договору оренди землі.

Додатки:

1. Додаткова угода № \_\_\_\_ про розірвання договору оренди землі від \_\_\_\_\_ (дата) на \_\_\_\_ арк.
2. Акт приймання-передачі земельної ділянки за договором оренди землі від \_\_\_\_ року на \_\_\_\_ арк. \*

Сільський/селищний/міський голова

ПІДПИС

**\* Акт приймання-передачі земельної ділянки підписуються в разі , коли умовами договору оренди землі передбачено, що повернення земельної ділянки здійснюється шляхом підписання акту приймання-передачі такої земельної ділянки.**

**Додаткова угода  
про дострокове розірвання договору оренди землі за згодою сторін**

Додаткова угода  
про дострокове розірвання договору оренди землі за згодою сторін  
від « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ року  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ року

Орендодавець: \_\_\_\_\_ сільська/селищна/міська рада в особі сільського/селищного/міського голови, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони, та Орендар: юридична особа/фізична особа в особі \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_ з другої сторони, які разом іменуються «Сторони», а окремо – «Сторона», уклали цю Додаткову угоду про так е:

1. У зв'язку із **систематичною несплатою орендної плати Орендарем** з ініціативи Орендодавця відповідно до пункту "\_\_\_\_" (вказати пункт Договору, відповідно до якого дія Договору припиняється шляхом його розірвання за взаємною згодою сторін) та пункту "\_\_\_\_" (вказати пункт Договору, згідно з яким передбачено, що систематична несплата орендної плати є підставою для розірвання договору оренди землі) Договору оренди землі від \_\_\_\_ № \_\_\_\_, статті 31 Закону України «Про оренду землі», статті 141 Земельного кодексу України, статті 651 Цивільного кодексу України, Орендар і Орендодавець дійшли згоди про припинення договору оренди землі від « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ р. щодо земельної ділянки площею \_\_\_\_ га, кадастровий номер \_\_\_\_\_, з цільовим призначенням \_\_\_\_\_, розташованої за \_\_\_\_\_ (вказати місце розташування земельної ділянки), **шляхом дострокового його розірвання.**

2. Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцеві заборгованість зі сплати орендної плати у сумі \_\_\_\_ грн та орендну плату за весь час фактичного користування земельною ділянкою по день її повернення Орендодавцеві згідно з актом приймання-передачі.

3. З дати підписання уповноваженими представниками Сторін акту приймання-передачі земельної ділянки Сторони не вважають себе пов'язаними будь-якими правами та зобов'язаннями щодо користування земельною ділянкою.

4. Невід'ємною частиною цієї Додаткової угоди є:

- акт приймання-передачі земельної ділянки;

- документи, що підтверджують відсутність боргу з орендної плати за користування земельною ділянкою (платіжні документи або довідка уповноваженого органу місцевого самоврядування про відсутність боргу з орендної плати).

5. Обов'язок з державної реєстрації припинення права оренди земельної ділянки в Єдиному державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що виникло відповідно до Договору від \_\_\_\_\_ (дата) № \_\_\_\_, а також несення всіх супутніх витрат покладається на Орендодавця/Орендаря.

6. Сторони визнають, що ця Додаткова угода, вся інформація, що прямо чи опосередковано відноситься до цієї Додаткової угоди та Договору, рівно як і інформація про діяльність кожної зі Сторін або про діяльність будь-якої третьої сторони, що має стосунок до Сторін, яка не є загальнодоступною і яка стала відомою Сторонам у результаті укладення та/або виконання цієї Додаткової угоди та Договору, вважається конфіденційною та не підлягає розголошенню.

7. Додаткова угода набирає чинності з дня її підписання та є невід'ємною частиною Договору оренди від \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_. Додаткова угода продовжує діяти до моменту повного виконання Сторонами своїх обов'язків, визначених цією Додатковою угодою та Договором оренди землі від \_\_\_\_ (дата) № \_\_\_\_.

8. Додаткову угоду складено у \_\_\_\_ примірниках, що мають однакову юридичну силу.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН



### Акт приймання-передачі земельної ділянки згідно з договором оренди землі

Акт приймання-передачі земельної ділянки  
згідно з договором оренди землі

від «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

Орендодавець: \_\_\_\_\_ сільська/селищна/міська рада в особі сільського/селищного/міського голови, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» з однієї сторони, та Орендар: юридична особа/фізична особа \_\_\_\_\_ в особі \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_, з другої сторони, які разом іменуються «Сторони», а окремо – «Сторона», склали цей Акт про так е:

1. Орендар повертає земельну ділянку загальною площею \_\_\_\_\_ га, кадастровий номер \_\_\_\_\_, цільове призначення \_\_\_\_\_, розташованої за \_\_\_\_\_ (вказати місце розташування земельної ділянки), а Орендодавець приймає вищевказану земельну ділянку.

2. Орендар підтверджує своє зобов'язання сплатити орендну плату за користування земельною ділянкою по день її фактичної здачі Орендодавцю та надати Орендодавцю документи, що підтверджують відсутність боргу з орендної плати за користування земельною ділянкою (платіжні документи, довідка уповноваженого органу місцевого самоврядування про відсутність боргу з орендної плати).

3. Акт приймання-передачі земельної ділянки складено у \_\_\_\_\_ примірниках. У разі наявності заперечень і зауважень останні вказуються на зворотному боці цього Акту на \_\_\_\_\_ примірниках і підтверджуються підписами Сторін.

#### РЕКВІЗИТИ СТОРІН

<p>Орендодавець: _____ сільська/селищна/міська рада Код ЄДРПОУ: _____</p> <p>Місцезнаходження: _____</p> <p>телефон: _____</p> <p>електронна пошта: _____</p>	<p>Орендар: _____</p> <p>(назва юридичної особи/ПІП фізичної особи)</p> <p>Код ЄДРПОУ/ ідентифікаційний код : _____</p> <p>Місцезнаходження: _____</p> <p>телефон: _____</p> <p>електронна пошта: _____</p>
---	---

#### ПІДПИСИ СТОРІН

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

М.П.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

М.П. (за наявності)