



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

## Питання-відповіді щодо особливостей передачі в оренду земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в умовах воєнного стану

### Запитання 1: Чи потрібно затверджувати нову форму договору оренди земельної ділянки на сесії?

#### Відповідь:

Типова форма договору оренди земельної ділянки визначена [Постановою КМУ №220 від 03.03.2004 року](#), а особливі умови передачі в оренду земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в умовах воєнного стану визначені [Законом України №2145-IX](#), тому затверджувати нову форму договору оренди земельної ділянки на сесії **не** потрібно.

### Запитання 2: Чи можна отримати зразок договору оренди, чи потрібно його розробляти?

#### Відповідь:

Зразки договорів оренди земельних ділянок, які передається в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в умовах воєнного стану були підготовлені Проектом USAID AGRO і їх можна завантажити за посиланням: <https://bit.ly/3OV5A4e>.

### Запитання 3: Чи можна передати в оренду земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва громадянину?

#### Відповідь:

[Закон України №2145-IX](#) не визначає осіб, яким надається право отримати в оренду земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, тому для визначення кола таких осіб потрібно керуватися чинним законодавством. Оскільки ведення товарного сільськогосподарського виробництва передбачає отримання прибутку, тому для цього потрібно зареєструватися фізичною особою-підприємцем із відповідним кодом економічної діяльності.

### Запитання 4: Земельні ділянки за Законом 2145 в оренду можуть отримати фізичні особи, чи тільки ФОП і юридичні особи?

#### Відповідь:

[Закон України №2145-IX](#) не визначає осіб, яким надається право отримати в оренду земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, тому для визначення кола таких осіб потрібно керуватися чинним законодавством. Оскільки ведення товарного сільськогосподарського виробництва передбачає отримання прибутку, тому для цього потрібно зареєструватися фізичною особою-підприємцем із відповідним кодом економічної діяльності або орендарем має бути юридична особа.

### Запитання 5: Хто платить за технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель?

#### Відповідь:

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом. Зважаючи, що під час дії воєнного стану ОМС не мають можливості платити за



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

виготовлення такої документації, тому як варіант, у рішенні про надання дозволу на розроблення документації можна зазначити, що тій особі, якій надається право отримати таку земельну ділянку в оренду, надається право на фінансування розроблення відповідної документації із землеустрою.

#### **Запитання 6: Земельна ділянка, яка надається в оренду - має бути обов'язково сформована (проінвентаризована) для подальшого укладання договору?**

**Відповідь:**

Так. Для цілей укладення договору оренди земельна ділянка обов'язково повинна бути сформована (або бути сформованою до 24.02.2022 року відповідно до Постанови КМУ №1051 «Про порядок ведення ДЗК» із присвоєнням їй кадастрового номеру, або після 07.04.2022 року шляхом розроблення документації із землеустрою щодо інвентаризації земель за процедурою, визначеною [Законом України №2145-IX](#).

#### **Запитання 7: Земельна ділянка надається виключно після її формування (інвентаризації) та реєстрації у подальшому у районній військовій адміністрації?**

**Відповідь:**

Якщо земельна ділянка має кадастровий номер, то розробляти документацію із землеустрою не потрібно, якщо земельна ділянка не є сформованою то потрібно розробляти документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель. Така документація протягом п'яти днів після її затвердження направляється органом, який її затвердив, електронною поштою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (або до визначеного ним територіального органу, державного підприємства, що належить до сфери його управління), Прямі вимоги надсилати таку документацію до районної військової адміністрації в [Законі України №2145-IX](#) нема, проте, згідно із даним законом Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, розроблена відповідно до цього закону, є додатком до договору оренди.

#### **Запитання 8: Земельні ділянки не сформовані в межах сіл по 25-50 соток для городів мешканцям громади як оформляти?**

**Відповідь:**

У зв'язку з тим, що робота Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно наразі призупинена, тому технічної можливості надавати такі земельні ділянки громадянам в оренду для городництва не можливо. Це можна буде зробити після відновлення роботи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

#### **Запитання 9: Як надати в оренду частину земельної ділянки з кадастровим номером з цільовим призначенням землі запасу, яка обробляється землекористувачем і до цього сплачувалась плата за фактичне використання по довідці?**

**Відповідь:**

Надати частину земельної ділянки в оренду наразі не можливо, оскільки відповідно до [Закону України №2145-IX](#) технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється відповідно до нього, не може передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

**Запитання 10: Чи можливо передати в оренду без розроблення технічної документації земельну ділянку сільськогосподарського призначення з кадастровим номером, але за інформацією ДЗК з цільовим призначенням 16.00 землі запасу?**

**Відповідь:**

[Законом України №2145-IX](#) передбачена передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, тому якщо земельна ділянка має присвоєний їй кадастровий номер, тому для передачі її в оренду додатково розробляти технічну документацію не потрібно.

**Запитання 11: Чи можна на даний час заключити договір оренди на земельну ділянку для сінокосіння та випасання худоби, проект був затверджений на сесії сільської ради 11.02.22 року, але не встигли зареєструвати земельну ділянку?**

**Відповідь:**

У зв'язку з тим, що робота Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно наразі призупинена, тому технічної можливості надавати такі земельні ділянки громадянам в оренду для сінокосіння та випасання худоби не можливо. Це можна буде зробити після відновлення роботи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

**Запитання 12: Як надавати земельні ділянки сформовані для сінокосіння та випасання?**

**Відповідь:**

У зв'язку з тим, що робота Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно наразі призупинена, тому технічної можливості надавати такі земельні ділянки громадянам в оренду для сінокосіння та випасання худоби не можливо. Це можна буде зробити після відновлення роботи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

**Запитання 13: Земельна ділянка передана Держгеокадастром з цільовим 01.02, як змінити на цільове на 01.01 для передачі в оренду?**

**Відповідь:**

У зв'язку з тим, що робота Державного земельного кадастру наразі призупинена, тому технічної можливості змінити цільове призначення будь якої земельної ділянки зараз не можливо. Це можна буде зробити після відновлення роботи Державного земельного кадастру.

**Запитання 14: Чи можна під час воєнного стану передати в оренду сформовану земельну ділянку для сінокосіння і випасання худоби? На який термін?**

**Відповідь:**

У зв'язку з тим, що робота Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно наразі призупинена, тому технічної можливості надавати такі земельні ділянки громадянам в оренду для сінокосіння та випасання худоби не можливо. Це можна буде зробити після відновлення роботи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Щодо **термінів оренди**, то



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

потрібно дотримуватись норми згідно статті 19 [ЗУ «Про оренду земель»](#), що строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але **не може перевищувати 50 років**.

**Запитання 15: Як поновити, укласти договір оренди землі несільськогосподарського призначення в період дії воєнного стану? Де взяти витяги з НГО для таких земель? Як зареєструвати їх в реєстрі речових прав в цей період?**

**Відповідь:**

Заборони щодо поновлення/укладення договорів земель несільськогосподарського призначення [Законом України №2145-ІХ](#) не встановлено. Проте варто взяти до уваги, що **робота Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно наразі призупинена**, тому отримати витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку (НГО) та зареєструвати речове право оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно **не можливо**. Це можна буде зробити після відновлення роботи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

**Запитання 16: Як надавати в оренду землі комерції?**

**Відповідь:**

Питання надання в оренду земель для будівництва та обслуговування будівель торгівлі не регулюються [Законом України №2145-ІХ](#). Щодо передачі в оренду таких земельних ділянок діють норми чинного законодавства. Проте варто взяти до уваги, що **робота Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно наразі призупинена**, тому отримати витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку (НГО) та зареєструвати речове право оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно **не можливо**. Це можна буде зробити після відновлення роботи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

**Запитання 17: Безоплатна передача заборонена для всіх земель, не лише с-г? Як бути із земельними ділянками під житловими будинками, на які є право власності на нерухоме майно?**

**Відповідь:**

Відповідно до п.5 [Закону України №2145-ІХ](#) під час дії воєнного стану безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється.

**Запитання 18: Чи можна надати дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для 14.02 – для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії?**

**Відповідь:**

Обмежень щодо можливості надання дозволу та розробки документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки для 14.02 – для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії [Законом України №2145-ІХ](#) не встановлено.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

**Запитання 19: Цікавить питання можливості надання дозволів на розробку документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок несільськогосподарського призначення?**

**Відповідь:**

[Законом України №2145-IX](#) встановлено лише заборону на надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою безоплатної передачі земельних ділянок земель державної та комунальної власності у приватну власність. Тому обмежень щодо можливості надання дозволів на розроблення документації із землеустрою для інших потреб у [Законі України №2145-IX](#) відсутні.

**Запитання 20: Чи можливо надання в оренду земельної ділянки, на яку накладений арешт?**

**Відповідь:**

У разі накладення арешту на земельну ділянку провести реєстраційні дії щодо реєстрації права оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно **не можливо**, тому **надати** таку земельну ділянку **в оренду** можна буде лише після зняття з неї арешту.

**Запитання 21: Підкажіть будь ласка, що робити із земельними ділянками, на які розроблено проекти землеустрою щодо відведення їх у власність громадянам для ведення ОСГ, є Витяг ДЗК, але документація не затверджена?**

**Відповідь:**

Протягом дії воєнного стану безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність забороняється, тому наразі неможливо затверджувати зазначену у даному питанні документацію і передавати земельні ділянки безоплатно у власність.

**Запитання 22: Чи можливо приймати рішення про припинення права постійного користування за клопотанням суб'єкта такого права?**

**Відповідь:**

Так, можливо. Відповідно до ч.3 статті 142 ЗКУ припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки.

**Запитання 23: Як підписати електронний примірник договору оренди ЕЦП одночасно орендарем та орендодавцем?**

**Відповідь:**

Одночасно підписати договір оренди земельної ділянки обома сторонами не можливо, оскільки спочатку договір в електронній формі підписує кваліфікованим електронним підписом одна сторона і направляє його іншій стороні на підпис.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

#### **Запитання 24: Електронний підпис накладається виключно в Дії?**

**Відповідь:**

**Особливих вимог щодо застосування якогось конкретного сервісу електронного підпису документів [Закон України №2145-IX](#) не містить**, окрім того, що того, що **договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця.**

#### **Запитання 25: Якщо земельна ділянка сформована, є кадастровий номер, площа та НГО, з якої суми НГО здійснюється розрахунок оренди?**

**Відповідь:**

Навіть за наявності Витягу про НГО земельної ділянки, яка передається в оренду на підставі [Закону України №2145-IX](#) розмір орендної плати визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

#### **Запитання 26: Чи потрібно приймати окреме рішення щодо ставок орендної плати, якщо в діючих рішеннях ставка орендної плати нижче ніж 8%?**

**Відповідь:**

Згідно із [Законом України №2145-IX](#) розмір орендної плати не може перевищувати 8% нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області і застосовується для передачі в оренду земельних ділянок в період дії воєнного стану. А щодо діючих договорів оренди дані норми не стосуються і вони є чинними протягом строку, на який їх було укладено.

#### **Запитання 27: Який може бути мінімальний відсоток орендної плати?**

**Відповідь:**

[Законом України №2145-IX](#) встановлено максимальний розмір орендної плати у розмірі 8% нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Значення мінімального розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності визначено в п. 288.5 [Податкового кодексу України](#) і не може бути меншою за розмір земельного податку.

#### **Запитання 28: Сформована земельна ділянка наприклад 220 га із них 25 га рілля, а 195 пасовища, як складати договір?**

**Відповідь:**

У разі надання в оренду земельної ділянки із різним складом угідь, у договорі оренди зазначається загальна площа земельної ділянки, а також в тому числі в розрізі угідь, а оскільки розмір орендної плати визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області, то різний склад угідь жодним чином не впливає на розрахунок розміру орендної плати.

#### **Запитання 29: Якщо фермер укладає НОВІ договори оренди по Державних актах з громадянами пайовиками, яка процедура реєстрації?**

**Відповідь:**

У зв'язку з тим, що **робота Державного реєстру речових прав на нерухоме майно наразі призупинена**, тому технічної можливості зареєструвати речові права оренди, які виникають в результаті укладання таких договорів відсутня. Це можна буде зробити після відновлення роботи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.



**USAID**  
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

**Запитання 30: Хто і як подає договір оренди (в електронному вигляді) на реєстрацію до військової адміністрації?**

**Відповідь:**

Державна реєстрація договору оренди земельної ділянки здійснюється районною військовою адміністрацією за заявою орендодавця, яка складається в електронній формі. Заява з доданими документами надсилається електронною поштою.

**Запитання 31: Підкажіть будь ласка, чи затверджено та офіційно оприлюднено форму книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану?**

**Відповідь:**

Так, затверджено і офіційно оприлюднено. Ознайомитись із [Наказом Мін АПК №219 від 11.04.2022 року «Про затвердження форми книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану»](#) можна за посиланням: <https://bit.ly/3KXA9mN>.

**Запитання 32: Які підтверджуючі документи необхідно додати до договору оренди на сформовану земельну ділянку?**

**Відповідь:**

Перелік документів, які потрібно надсилати разом із заявою та договором оренди на реєстрацію до районної військової адміністрації може бути різним: 1) технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка є додатком до договору оренди у разі формування земельної ділянки відповідно до [Закону України №2145-IX](#) 2) засвідчені орендодавцем копії документів, що посвідчують право постійного користування, емфітевзису у разі передачі права постійного користування, емфітевзису іншій особі.