

Оренда неформованої земельної ділянки

ПИТАННЯ: Які механізми впливу на Орендарів щодо формування земельної ділянки, де земельна ділянка не сформована? Те, що ділянка не сформована, тягне за собою неможливість отримати НГО та нарахувати орендну плату.

ВІДПОВІДЬ: *«Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності», – говорить стаття 1 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон про оренду). Тобто, предметом оренди має бути саме земельна ділянка. За визначенням (ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України, далі – ЗКУ). Це підтверджує і частина дев'ятого статті 79¹ ЗКУ: *«Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї»*. При цьому *«Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера»* (ч. 4 ст. 79¹ ЗКУ).*

З цього випливає однозначний висновок: оренда неформованої земельної ділянки неможлива. Неможлива вона й з суто технічних причин: право оренди землі виникає з моменту його державної реєстрації (ст. 125 ЗКУ), а зареєструвати таке право можна тільки за наявності кадастрового номера. До того ж кадастровий номер земельної ділянки є істотною умовою договору оренди землі (ст. 15 Закону про оренду), тобто без його зазначення договір не вважатиметься укладеним.

Але все сказане стосується чинного законодавства. Раніше ж вимоги до формування земельної ділянки (в сучасному розумінні цього поняття) були відсутні. І на сьогодні залишається чинною чимала кількість договорів оренди щодо земельних ділянок, які досі відсутні в кадастрі і, відповідно, не мають кадастрових номерів.

Чи можна вплинути на орендарів аби спонукати їх замовити документацію із землеустрою, потрібну для реєстрації земельних ділянок в Державному земельному кадастрі? Так, хоча «вплинути» не означає «примусити». Ось аргументи, які можна використати:

ідсутність кадастрового номеру земельної ділянки виключає можливість поновлення договору оренди.

езареєстрована земельна ділянка може бути «обрізана» при формуванні суміжних земельних ділянок (через відсутність в кадастрі відомостей про її межі).

ідсутність в кадастрі відомостей про межі земельної ділянки значно збільшує ризик самовільного зайняття земельних ділянок (орендар може не умисно «залізти» на чужу територію), наслідком чого стануть істотні втрати (відшкодування шкоди, адміністративні штрафи).

рислоєння кадастрового номеру дозволить отримати (провести) нормативну грошову

оцінку (далі – НГО), використання якої може зменшити розмір орендної плати (про це нижче).

Ну а якщо ці аргументи не вплинуть на орендаря, місцева рада може сформувати земельну ділянку самостійно – через замовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або щодо інвентаризації земель.

Тепер, що стосується НГО. Наявність такої оцінки насправді не є обов'язковою. І нарахувати орендну плату можна і за відсутності НГО. Так, відповідно до пункту 288.5 Податкового кодексу України *«Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:*

288.5.1. не може бути меншою за розмір земельного податку:

...

для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, – у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області...».

Але якщо земельну ділянку оцінити (отримати НГО) в більшості випадків розмір орендної плати виявиться меншим ніж для неоціненої ділянки. Тому саме цей аргумент має бути вирішальним в переговорах з орендарем.