

ДЕРЖГЕОКАДАСТР

ДЕРЕГУЛЯЦІЯ • ДІДЖИТАЛІЗАЦІЯ • ДЕТІНІЗАЦІЯ

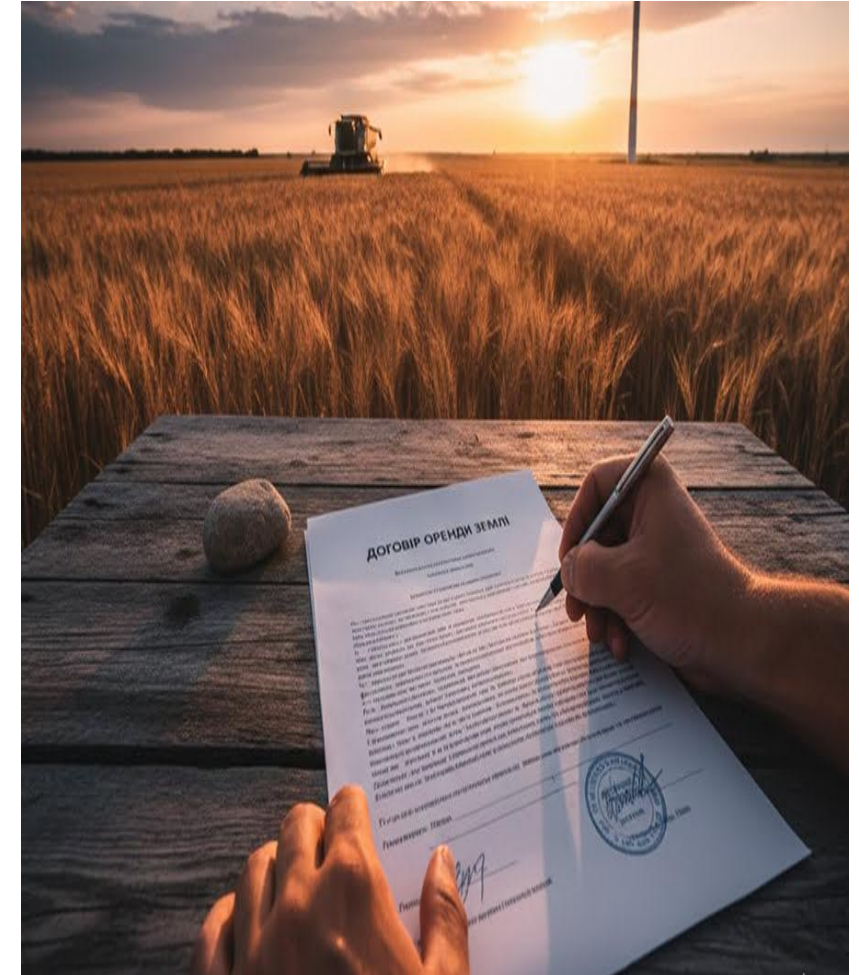
Збереження родючості ґрунтів при передачі земель в оренду

Ганна Жолобецька

начальник відділу охорони земель Департаменту
землеустрою, використання та охорони земель Державної
служби України з питань геодезії, картографії та кадастру

Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

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.



Ст. 638 ЦКУ передбачено, що істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- дата укладення та 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.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

У разі якщо договором оренди землі передбачено **здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди**, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.



Відповідно до ст. 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець зобов'язаний відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця.

Ст. 24 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що **орендодавець має право вимагати від орендаря:**

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- *дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання норм і правил;*
- *дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються,* а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом - дотримання зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування;
- своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом - також орендної плати за водний об'єкт.



Відповідно до ст. 37 ЗУ «Про охорону земель» власники та землекористувачі, в тому числі орендарі, земельних ділянок зобов'язані здійснювати заходи щодо охорони родючості ґрунтів, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами України.

Ст. 37 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що з метою здійснення контролю за динамікою родючості ґрунтів систематично проводиться їх агрохімічне обстеження, видаються агрохімічні паспорти, в яких фіксуються початкові та поточні рівні забезпечення поживними речовинами ґрунтів і рівні їх забруднення.

Дані агрохімічної паспортизації земель використовуються в процесі регулювання земельних відносин при:

- передачі у власність або наданні в користування, в тому числі в оренду, земельної ділянки;
- зміні власника земельної ділянки або землекористувача;
- проведенні грошової оцінки земель;
- визначенні розмірів плати за землю;
- здійсненні контролю за станом родючості ґрунтів.

Відповідно до Типового договору оренди землі, затвердженого постановою КМУ від 03.03.2004 №220, у разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) с/г призначення (с/г угідь) державної та/або комунальної власності у пункті 7 «**Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини**» договору зазначаються **дані агрохімічного паспорта земельної ділянки (земельних ділянок)** за його наявності.

У разі передачі в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) с/г призначення державної та/або комунальної власності (с/г угіддя) **включається право орендодавця вимагати відповідно до законодавства від орендаря збереження родючості ґрунтів** шляхом проведення **не рідше ніж один раз на 3 роки** перевірки стану орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) щодо **відповідності показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки** за його наявності.



Колегія суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду зробила висновок, що невиконання орендарем обов'язку щодо виготовлення агрохімічних паспортів земельних ділянок, передбаченого договором оренди землі, є самостійною та достатньою підставою для розірвання укладених договорів оренди (постанови КГС ВС від 15.10.2025 у справі №925/833/23, від 12.03.2025 у справі №921/576/23).



Дякую за увагу!