Право собственности на землю

Содержание

I. Как купить земельный участок, если на него есть такие документы:

1. право собственности;
2. договор аренды земельного участка;
3. если земля не оформлена;
4. лот приобретён на аукционе.

II. Ошибки и препятствия при оформлении земли в аренду или собственность.

III. Порядок и особенности оформления земли в постоянное пользование.

IV. Какие земельные участки не нужно приобретать т.к. их использование для строительства или реконструкции невозможно.

V. Порядок оформления земельного участка:

- в аренду;
- в собственность;
- выкуп.

VI. Последние изменения в земельном законодательстве:

- форма проекта договора аренды земли;
- положение про аренду земли в г. Харькове
- акт приёма-передачи земельного участка и риски при его отсутствии;
- продление договора аренды земли.

Право собственности на землю - это право владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками.

Земельным участком можно: владеть, пользоваться и распоряжаться.

Форма собственности на землю:

Частная:

- **Субъекты:** граждане и юридические лица
- **Объекты:** земли частной собственности ст. 81 Земельного Кодекса Украины

Коммунальная:

- **Субъекты:** территориальные громады, реализующие это право непосредственно или через органы местного самоуправления
- **Объекты:** земли коммунальной собственности ст. 83 Земельный Кодекс Украины

Государственная:

- **Субъекты:** государство, реализующее право через соответствующие органы государственной власти
- **Объекты:** все земли Украины, кроме земель коммунальной и частной собственности, ст.84 с изменениями

I. КАК КУПИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ЕСЛИ НА НЕГО ЕСТЬ :

1. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ В ВИДЕ

А. Витяга з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на земельный участок, как объект недвижимого имущества:

или

Б. **Витяга з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав та їх обтяжень** на земельный участок, как объект недвижимого имущества:

или

В. **Державного акту на право власності на землю**, *в котором указан кадастровый номер земельного участка!!! И информация о котором занесена на Публичную карту Украины:*

Этот способ, то есть приобретение земельных участков в соответствии с частными договорами на вторичном рынке земли, не предусматривает разработки землеустроительной документации, так как земельный участок сформирован, границы земельного участка и его целевое назначение не изменяются и ***Внимание:*** есть **Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку** , в котором указан кадастровый номер и вся необходимая информация о земельном участке.

Поскольку земельный участок является недвижимой собственностью, Гражданским кодексом Украины установлен специальный режим в отношении сделок с такой собственностью и какой-либо договор подлежит обязательному оформлению у нотариуса и государственной регистрации. Эти процедуры выполняются как государственными, так и частными нотариусами. Договор считается действительным с момента его государственной регистрации нотариусом. *Часть 4 статьи 334 Гражданского кодекса Украины прямо предусматривает,* что право собственности возникает у покупателя с момента государственной регистрации соответствующего договора. Иными словами, покупатель земли становится ее собственником сразу после оформления всех документов.

Действия по приобретению земельных участков с такими документами для ***физических и юридических лиц одинаковы***

Документы разняться только в части подтверждения личности или статуса предприятия

Г. **Державний акт на право власності на землю**, *в котором* ***не*** *указан кадастровый номер земельного участка!!! И информация о котором* ***не*** *занесена на Публичную карту Украины:*

Этот способ, то есть приобретение земельного участка в соответствии с частными договорами на вторичном рынке земли, предусматривает разработку землеустроительной документации, так как земельный участок не сформирован, границы земельного участка и его целевое назначение не определены, необходимо *выполнить*:

1. Технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) .
2. Получить Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку .
3. Оформить Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на земельну ділянку – *это действие может выполнить Нотариус одномоментно при оформлении договора купли-продажи.*

   Действия по приобретению земельных участков с такими документами для ***физических и юридических лиц одинаковы***

   Документы разняться только в части подтверждения личности или статуса предприятия

2. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ

2.1. ***Договір оренди землі*** (строковий з визначенням орендної плати за земельну ділянку, з кадастровим номером):

Земельные участки находящиеся в пользовании граждан или юридических лиц, передаются в собственность по решению органов исполнительной власти или органов местного самоуправления только после прекращения права собственности или пользования ими в порядке, определенном законом.

Приобретение гражданами и юридическими лицами земельных участков государственной (кроме земельных участков, на которых расположены объекты, подлежащие приватизации) и коммунальной собственности для нужд, определенных Земельным кодексом Украины, осуществляется местными государственными администрациями, в соответствии с действующим законодательством а именно:

- ст.ст. 116, 127, 128 Земельного кодекса Украины, ст.ст. 25, 59 Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине», решения 29 сессии Харьковского городского совета 5 созыва «Об утверждении «Порядка продажи земельных участков или права на них на основании гражданско-правовых договоров в г.Харькове» от 24.12.2008 № 362/08 .

Гражданам и юридическим лицам, заинтересованным в приобретении земельного участка в собственность необходимо подать:

Заявление (ходатайство) в соответствующий орган исполнительной власти или сельский, поселковый, городской совет или государственный орган приватизации. В заявлении (ходатайстве) указываются местоположение земельного участка, его целевое назначение, размеры и площадь, а также согласие на заключение договора об оплате авансового взноса в счет оплаты цены земельного участка.

К заявлению прилагаются:

- а) документ, удостоверяющий право пользования земельным участком и документы, удостоверяющие право собственности на недвижимое имущество (здания и сооружения), расположенное на данном земельном участке ;
- б) копия учредительных документов для юридического лица, а для гражданина - копия документа, удостоверяющего личность;

Основанием для отказа в продаже земельного участка :

- а) непредставление документов, необходимых для принятия решения о продаже такого земельного участка;
- б) выявление недостоверных сведений в представленных документах;
- в) если в отношении субъекта предпринимательской деятельности возбуждено дело о банкротстве или прекращении его деятельности;
- г) установленный Земельным Кодексом запрет на передачу земельного участка в частную собственность;
- д) отказ от заключения договора об оплате авансового взноса в счет оплаты цены земельного участка.

Получить и оформить:

- решение сессии Харьковского городского совета : «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок юридичним та фізичним особам»;
- договір про внесення авансового внеску,(оплатить сумму, указанную в договоре авансового платежа) – *нотариус* ;

- решение сессии Харьковского городского сонета «Про продаж земельних ділянок юридичним та фізичним особам» ;
- договір купівлі-продажу земельної ділянки – *нотариус* ;
- оплатить сумму, указанную в договоре купли-продажи;
- зарегистрировать право собственности на земельный участок – *нотаріус*

ПАМЯТКА

Решение местной государственной администрации, сельского, поселкового, городского совета о продаже земельного участка является основанием для заключения договора купли-продажи земельного участка.

Договор купли-продажи земельного участка подлежит нотариальному удостоверению. Основанием регистрации права собственности на земельный участок и его государственной регистрации есть документ , подтверждающий оплату по договору купли-продажи.

Цена земельного участка определяется по экспертной денежной оценке, которую проводят субъекты хозяйствования, которые являются субъектами оценочной деятельности в сфере оценки земель в соответствии с законом, по заказу органов государственной власти или органов местного самоуправления.. ***Сумма авансового взноса входит в цену продажи земельного участка. В случае отказа покупателя от заключения договора купли-продажи земельного участка сумма авансового взноса не возвращается.***

Расчеты за приобретение земельного участка могут осуществляться с рассрочкой платежа при согласии сторон, но не более чем на пять лет.

Порядок осуществления расчетов с рассрочкой платежа определяется Кабинетом Министров Украины.

2.2. Договір на право тимчасового користування землею

(строковий, без кадастрового номера)

Необходимо заказать :

- Технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) .
- Получить Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку
- Получить Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки .
- *Подать документы (см.перечень по договору аренды земли) и выполнить действия (получить и оформить) раздела* **Договір оренди землі.**

3. ЕСЛИ ЗЕМЛЯ НЕ ОФОРМЛЕНА:

НЕОБХОДИМО сформировать земельный участок .

Формирование земельного участка предусматривает определение ее площади, границ и внесение информации о нем в Государственный земельный кадастр и осуществляется:

- в порядке отвода земельных участков из земель государственной и коммунальной собственности

путь и порядок в этом случае :

Заявление (ходатайство) в соответствующий орган исполнительной власти или сельский, поселковый, городской совет или государственный орган приватизации. В заявлении (ходатайстве) указываются местоположение земельного участка, его назначение, размеры и ориентировочная площадь.

К заявлению прилагаются:

а) документ, удостоверяющий право собственности на недвижимое имущество (здания и сооружения), расположенное на данном земельном участке ;

б) копия учредительных документов для юридического лица, а для гражданина - копия документа, удостоверяющего личность.

В процессе оформления нужно:

- заказать топогеодезическую съемку территории и согласовать ее в установленном порядке;

- получить Графічні матеріали місця розташування земельної ділянки;

- получить решение сессии «Про надання юридичним та фізичним особам дозволу на розробку документації із землеустрою для експлуатації та обслуговування будівель»;

- заказать в землеустроительной организации проект землеустройства;

- согласовать Проект землеустройства в установленном законом порядке;

- подать Проект на регистрацию с целью формирования земельного участка и получения кадастрового номера (Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку);

- заказать Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

- *выполнить действия (получить и оформить) раздела* **Договір оренди землі.**

- путем разделения или объединения ранее сформированных земельных участков;
- путем определения границ земельных участков государственной или коммунальной собственности по проектам землеустройства по упорядочению территорий населенных пунктов, проектами землеустройства по упорядочению территории для градостроительных нужд, проектами землеустройства по приватизации земель государственных и коммунальных сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций;
- путем инвентаризации земель государственной или коммунальной собственности в случаях, предусмотренных законом;
- по проектам землеустройства по организации территории земельных долей (паев)

Сформированные земельные участки подлежат государственной регистрации в Государственном земельном кадастре.

Земельный участок считается сформированной с момента присвоение ему кадастрового номера.

Формирование земельных участков (кроме случаев, определенных в частях шестой - седьмой ст.79-1 Земельного кодекса Украины) осуществляется по проектам землеустройства по отводу земельных участков.

Формирование земельных участков путем раздела и объединения ранее сформированных земельных участков, находящихся в собственности или пользовании, без изменения их целевого назначения осуществляются по технической документации по землеустройству относительно разделения и объединения земельных участков.

Вынос в натуру (на местность) границ сформированного земельного участка до его государственной регистрации осуществляется по документацией по землеустройству, которая стала основанием для ее формирования.

ПАМЯТКА

Земельный кодекс Украины ст.93

1. Право аренды земельного участка - это основанное на договоре срочное платное владение и пользование земельным участком, необходимым арендатору для осуществления предпринимательской и иной деятельности.

2. Земельные участки могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам Украины, иностранцам и лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, международным объединениям и организациям, а также иностранным государствам.

3. Не подлежат передаче в аренду земельные участки, искусственно созданные в пределах прибрежной защитной полосы или полосы отвода, на землях лесного фонда и природно-заповедного фонда, которые находятся в прибрежной защитной полосе водных объектов, или на земельных участках дна водных объектов.

4. Срок аренды земельного участка не может превышать 50 лет.

5. Право аренды земельного участка может отчуждаться, в том числе продаваться на земельных торгах, а также передаваться в залог, наследство, вноситься в уставный капитал собственником земельного участка - на срок до 50 лет, кроме случаев, определенных законом.

6. Арендованный земельный участок или его часть может с согласия арендодателя передаваться арендатором во владение и пользование другому лицу (субаренда).

7. Если арендатором земельного участка является инициатор создания индустриального парка, такой земельный участок или его части передаются им в субаренду участникам индустриального парка в соответствии с земельным законодательством Украины без предварительного согласования с арендодателем, если это не противоречит договору аренды такого земельного участка

8. Арендодателями земельных участков являются их собственники или уполномоченные ими лица.

9. Отношения, связанные с арендой земли, регулируются законом.

10. В случае создания индустриального парка на землях государственной или коммунальной собственности земельный участок предоставляется в аренду на срок не менее 30 лет.

11. Срок аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения для ведения товарного сельскохозяйственного производства, фермерского хозяйства, личного крестьянского хозяйства не может быть меньше 7 лет.

12. Для ведения товарного сельскохозяйственного производства, фермерского хозяйства, личного крестьянского хозяйства срок аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые являются земельными участками мелиорируемых земель и на которых проводится гидротехническое мелиорация, не может быть меньше 10 лет.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК МОЖЕТ БЫТЬ ПРИОБРЕТЕНО НА АУКЦИОНЕ:

Земельные торги (ст.135 Земельного кодекса Украины)

1. Земельные торги проводятся в форме аукциона, по результатам проведения которого заключается **договор купли-продажи**, аренды, суперфиция, эмфитевзиса земельного участка с участником (победителем) земельных торгов, который предложил наивысшую цену за земельный участок, который продается, или высшую плату за пользование ней, зафиксированную в ходе проведения земельных торгов.

II. ОШИБКИ И ПРЕПЯТСТВИЯ ПРИ ОФОРМЛЕН ЗЕМЛИ В ОРЕНДУ ИЛИ СОБСТВЕННОСТЬ

Как мы уже знаем, оформление земельного участка продиктовано, как правило приобретением объекта недвижимости.

Рассмотрим два случая:

- до сделки

- жилая недвижимость: коммерческая недвижимость:

ошибки: отсутствие информации перед сделкой

сбор исходных данных о прохождении «красных линий» застройки, транзитных инженерных сетей, возможных запретов на новое строительство и реконструкцию

препятствия : ограничения

некоторые ограничения не просто усложняют оформления земельного участка в аренду или его приватизацию (выкуп) а создают неразрешимые проблемы

«красные лини» - как табу на приватизацию части земельного участка

несоответствие использования объекта – зонингу и генплану

- если объект уже находиться в собственности :

- жилая недвижимость коммерческая недвижимость:

ошибки : самовольная реконструкция и застройка без разрешительных документов

III. ПОРЯДОК И ОСОБЕННОСТИ ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЛИ В ПОСТОЯННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ

Право постоянного пользования земельным участком - это право владения и пользования земельным участком, находящимся в государственной или коммунальной собственности, без установления срока.

Право постоянного пользования земельными участками есть специфическое имущественное право. Оно характеризуется ограниченным субъектно-объектным составом:

- *Объектом собственности* могут быть только лишь земельные участки государственной или коммунальной собственности
- *Субъектами права* могут быть лишь юридические особы, обозначенные ч.2 ст.92 Земельного кодекса Украины :

2. Права постоянного пользования земельным участком из земель государственной и коммунальной собственности приобретают:

а) предприятия, учреждения и организации, относящиеся к государственной и коммунальной собственности;

б) общественные организации лиц с инвалидностью Украины, их предприятия (объединения), учреждения и организации;

в) религиозные организации Украины, уставы (положения) которых зарегистрированы в установленном законом порядке, исключительно для строительства и обслуживания культовых и других зданий, необходимых для обеспечения их деятельности. (

г) публичное акционерное общество железнодорожного транспорта общего пользования, образованное в соответствии с Законом Украины "Об особенностях образования публичного акционерного общества железнодорожного транспорта общего пользования

ґ) учреждения образования независимо от формы собственности;

д) высшие учебные заведения независимо от формы собственности

IV. КАКИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ НЕ НУЖНО ПРИОБРЕТАТЬ

КАКИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ НЕ НУЖНО ПРИОБРЕТАТЬ

т.к. их использование для строительства или реконструкции невозможно

Ответ прост: не проработанные в части желаемой застройки

<u>а именно :</u>

с учетом норм и требований к расстояниям от существующих зданий и сооружений;

с учетом охранных зон инженерных сетей ;

с учетом градостроительных ограничений.

Для проработки необходимо заказать топогеодезическую съемку и проработать с архитектором вопросы возможной посадки здания (пятна застройки) учитывая все нормативные расстояния и ограничения.

Подводные камни в этой ситуации это:

- неточности в праве собственности на объект, расположенный на земельном участке, который хотим оформить;

- самовольные здания и сооружения (Акт обследования земельного участка в составе документов для приватизации земли);

- зонинг, как вид использования земельного участка и его застройки в соответствии с ним (обязательно получение информации и проработка возможности строительства с архитектором желаемого объекта);

- красные линии, как градостроительные ограничения в части нового строительства и реконструкции (обязательно получение информации и проработка возможности нового строительства с архитектором, т.к. пятно застройки может оказаться гораздо меньше желаемого).

V. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Оформление земельного участка в аренду

В каких случаях можно получить участок в аренду без проведения аукциона определен ст. 134 Земельного кодекса Украины, но если коротко, то в случае:

- расположение на земельных участках объектов недвижимого имущества (зданий, сооружений), находящихся в собственности физических или юридических лиц;

- использования религиозными организациями, легализованными в Украине, земельных участков под культовыми зданиями;

- строительства, обслуживания и ремонта объектов инженерной, транспортной, энергетической инфраструктуры, объектов связи и дорожного хозяйства (кроме объектов дорожного сервиса);

- строительства объектов обеспечения жизнедеятельности населенных пунктов (мусороперерабатывающих объектов, очистных сооружений, котельных, кладбищ, противоэрозионных, противооползневых и противоселевых сооружений);

- возобновления договоров аренды земли;

- другие случаи указанные в ст. 134 Земельного кодекса Украины.

Предоставлением земельных участков в аренду занимаются исполнительные органы местного самоуправления, имеющие на это право.
В каждом городе это могут быть разные органы.

Пошагово оформим земельный участок для обслуживания и эксплуатации объекта недвижимости .

А. заказать топогеодезическую съемку территории и согласовать ее в установленном порядке со всеми необходимыми инженерными службами и зарегистрировать в службе градостроительного кадастра;

Б. подать соответствующее заявление в специально определенный для этого орган, в Харькове на имя мэра) в двух экземплярах !один на регистрацию, второй себе с отметкой о принятии с датой регистрации для контроля за его рассмотрением;

к заявлению приложить

- графические материалы в масштабе не менее 1: 2000, на которых указано желаемое место расположения и размер земельного участка (это может быть любая карта, на которой будет условно обозначен ваш участок, желательно чтобы это было сделано на основе Выкопировки, которую можно заказать у землеустроительной фирмы или Публичной кадастровой карты с привязкой к смежным участкам с кадастровыми номерами);

- нотарально заверенная копия правоустанавливающих документов на недвижимое имущество и материалов технической инвентаризации (при их наличии);

- *для физических лиц:* копия паспорта, копия справки о присвоении идентификационного номера, заверяются надписью «Согласно оригиналу», проставляется дата, подпись, инициалы и фамилия лица;

- *для юридических лиц*: заверенные печатью (при наличии) и подписью руководителя заинтересованного лица копии учредительных документов, выписку из Единого государственного реестра юридических лиц и физических лиц - предпринимателей;

- доверенность или заверенная в установленном порядке ее копия, на основании которой интересы заявителя представляет уполномоченное им лицо (в случае если

В. получить Графічні матеріали місця розташування земельної ділянки;

Г. получить решение сессии «Про надання юридичним та фізичним особам дозволу на розробку документації із землеустрою для експлуатації та обслуговування будівель»;

Д. заказать в землеустроительной организации проект землеотвода;

Е. согласовать Проект землеустройства в установленном законом порядке;

Ж. подать Проект землеотвода на проверку и регистрацию для внесения информации о земельном участке в базу данных земельного кадастра целью формирования земельного участка и получения кадастрового номера (Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку);

З. заказать Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

И. подать согласованный проект землеустройства и Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку на рассмотрение для вынесения на сессии вопроса о его утверждении и передаче в земельного участка в аренду;

К. *выполнить действия (получить и оформить)*
Раздел **Договір оренди землі**

2. Оформление земельного участка в собственность

Коротко ШАГИ:

- заявление;

- решение;

- землеустроительная документация;

- решение;

- оформление права

Необходимые документы для приватизации

Приватизировать земельный участок, в зависимости от его целевого назначения и других факторов можно двумя способами:

1. Путем разработки технической документации по установлению границ земельного участка;
2. Путем разработки проекта землеустройства по отведению земельного участка.

Приватизировать земельный участок путем разработки технической документации по установлению границ земельного участка можно в следующих случаях:

- Если Вы хотите приватизировать земельный участок для обслуживания жилого дома, если на нем находится жилой дом, который у Вас в собственности.
- Если Вы хотите приватизировать земельный участок, который находится у Вас в аренде или постоянном пользовании и его целевое назначение дает возможность для бесплатной приватизации.
- Во всех остальных случаях приватизация земельного участка осуществляется путем разработки проекта землеустройства по отводу земельного участка.

Обращаем внимание на важные отличия между видами землеустроительной документации:

- Техническая документация по составу материалов, которые она в себя включает и количеству согласований , немного проще проекта землеустройства.
- Техническая документация, после ее разработки и согласования границ участка со смежными землевладельцами или землепользователями , сразу подается для регистрации земельного участка в Государственном земельном кадастре, в процессе которой участку будет присвоен кадастровый номер. По результату Вам будет выдан Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку , право на который Вы оформляете и информация появиться на Публичной кадастровой карте.
- Проект землеустройства по отводу земельного участка как правило сложнее и в согласовании. После его разработки и подписания границ участка со смежными землевладельцами или землепользователями, проект подлежит обязательному согласованию с территориальным органом Госгеокадастра и органом в сфере градостроительства и архитектуры.

Возможны ситуации, когда проект землеустройства необходимо согласовывать с другими службами, такими как Управление Экологии, Культуры, Управление водных ресурсов и т.д.. или подать проект для прохождения обязательной госэкспертизы. Чаще всего – это только согласование с Госгеокадастром и архитектурой.
После согласований проект, так же как и техническая документация, подается в территориальный орган Госгеокадастра для регистрации земельного участка в Государственном земельном кадастре.

После того как документация разработана, согласована и сформированный земельный участок получил **кадастровый номер** , необходимо все документы полученные Вами в процессе проделанной работы: проект или техническая документация, со всеми согласованиями (Висновками) плюс Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку подать в тот орган который давал Вам разрешение на разработку этой документации, с заявлением об утверждении землеустроительной документации и передаче земельного участка Вам в собственность.
В результате земельный участок передается Вам в собственность решением или … (документ может называться по разному в зависимости от того, какой орган распоряжается этой землей) . Если это будет сельский, поселковый или городской совет то документ будет называться решение сессии; если районная государственная администрация – то распоряжение.
После необходимо зарегистрировать право собственности на Ваш земельный участок в государственном реестре прав на недвижимое имущество. Это можно сделать у любого нотариуса или в регистрационной службе. По состоянию на 2019 год документы подтверждающие право собственности на земельные участки не выдаются.
В государственный электронный реестр будет внесена информация о том, что Вы являетесь собственником земельного участка, и все параметры Вашего участка. В подтверждение факта внесения в реестр этих данных Вам будет выдана выдержка из реестра на обычном листе бумаги.

Пример

Рассмотрим Как оформить земельный участок в собственность для строительства индивидуального жилого дома:

- **для физического лица**

В Украине каждый совершеннолетний гражданин имеет право бесплатно получить в собственность несколько земельных участков на различные цели. Такое право граждан закреплено в Земельном кодексе Украины и предусматривает возможность получить землю для:

ведения фермерского хозяйства;
ведения сельского хозяйства (2,0 га);
садоводства (0.12 га);
постройки гаража (0,01 га);
постройки дома (от 0,10 до 0,25 га);
постройки дачного домика (0,10 га).

Что значит "бесплатно"? Имеется в виду, что физическому лицу (гражданину) не придется оплачивать непосредственно цену земельного участка. Однако придется потратить деньги на официальные расходы по оформлению необходимой документации.

Ш А Г И:

1. Начать необходимо с подачи заявления о бесплатной передаче земельного участка в собственность в соответствующий *Орган* исполнительной власти или местного

самоуправления — все зависит от того, в чьей собственности он находится, его целевого назначения и, естественно, места расположения.

Органы:

сельские, поселковые, городские советы, если земля в коммунальной собственности;
районные государственные администрации или Государственная служба Украины по вопросам геодезии, картографии и кадастра, если земля находится в государственной собственности.
В заявлении обязательно указываем приблизительный размер участка и его целевое назначение.

К заявлению прикладываем:

- графические материалы с указанием желательного места расположения земельного участка;
- согласие землепользователя (в случае, если земельный участок пребывает в пользовании других лиц).

Помощь : Публичная кадастровая карта Украины, которая доступна онлайн.

По факту это выглядит **так:**

- написали заявление на имя мэра, после получения положительного ответа:
- заказали исполнение топо-геодезической схемки и лицензиата (схемка подлежит согласованию с необходимимыми инженерными службами и регистрации в Департаменте градостроительства и архитектуры);
- получили Графічні матеріали місця розташування земельної ділянки;
- Решение сессии на разработку проекта землеустройства;
- Разработка проекта землеустройства (Для этого необходимо заключить договор с землеустроительной организацией);
- Согласование проекта землеустройства;
- Получение Витяга з Державного земельного кадастра (Государственного земельного кадастра (ГЗК), в котором будет обозначен кадастровый номер земельного участка);
- Заказываем Акт обследования земельного участка;
- После подаем в ЦНАП (Центр предоставления административных услуг) Проект,Витяг,Акт и заполняем заявление на предоставление земельного участка в частную собственность;
- Решение сессии об утверждении проекта и предоставлении участка в частую собственность
- Государственная регистрация права собственности на земельный участок

Помните о том, что в случае отказа в предоставлении вам права собственности на землю вы можете обратиться в суд. Именно суд должен устанавливать законность оспариваемого отказа, а также наличие или отсутствие нарушения ваших прав уполномоченным органом.

Земельные участки (свободные от настройки) для строительства юридическим лицам для даннях нужд не оформляються

3. Выкуп земельного участка

Выкуп земельного участка из государственной и коммунальной собственности

Процедура **выкупа участка** из состава государственной или коммунальной собственности **оформляется** решением органа местного самоуправления или органа исполнительной власти – дать **разрешение на продажу** земельного участка **и согласие на заключение договора купли-продажи** .

Правом выкупа может воспользоваться как юридические так и физические лица. Законодатель не ограничивает и **размеры участка выкупаемого участка**.

Выкуп возможен только в случаях прямо предусмотренных **Земельным кодексом Украины**:

- в случае если выкупу подлежит участок на котором расположен принадлежащей Вам на праве собственности объект недвижимого имущества.
- Вы желаете выкупить (больше нормы предусмотренной для бесплатной приватизации) участок земли для ведения фермерского либо личного подсобного хозяйства. Указанный земельный участок должен находится у Вас в пользовании. Право пользования должно быть подтверждено государственным актом либо договором.

ШАГИ:

- подача заявления с приложением полного комплекта документов для разрешения на разработку проекта землеотвода;
- решение сессии - получение разрешения на разработку проекта землеустройства ;
  - заказать в землеустроительной организации проект землеотвода;
  - согласовать Проект землеустройства в установленном законом порядке;
  - подать Проект землеотвода на проверку и регистрацию для внесения информации о земельном участке в базу данных земельного кадастра целью формирования земельного участка и получения кадастрового номера (Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку);
  - заказать Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.
  - - получить решение сессии Харьковского городского совета : «Про надання дозволу на проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок юридичним та фізичним особам»;
  - - договір про внесення авансового внеску,(оплатить сумму, указанную в договоре авансового платежа) – *нотариус* ;
  - - решение сессии Харьковского городского сонета «Про продаж земельних ділянок юридичним та фізичним особам» ;
  - - договір купівлі-продажу земельної ділянки – *нотариус* ;
  - - оплатить сумму, указанную в договоре купли-продажи;
  - - зарегистрировать право собственности на земельный участок – *нотаріус*

ПАМЯТКА

Законодательство Украины предполагает **исключительный перечень основания для отказа в выкупе земельного участка**. Такими основаниями есть:

- подача пакета документа не в полном объеме.
- подача недостоверных сведений в документах.
- начало процедуры банкротства заявителя либо прекращение деятельности в установленном законодательством порядке.
- наличие запрета о передаче земельного участка в собственность.
- отказ от заключения договора об оплате.

VI. ПОСЛЕДНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ПРИ ОФОРМЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В АРЕНДУ

1. ОФОРМЛЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

Форма принятого и утвержденного договора оренди

ДОГОВІР
ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

м.Харків, _____ ***року.***

Орендодавець Харківська міська рада в особі міського голови Кернеса Геннадія Адольфовича, діючого у відповідності до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», з одного боку, та ***Орендар*** _____ в особі _____, який діє на підставі _____ (дата державної реєстрації _____, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі _____ за №_____
код 00226537), з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. ***Орендодавець*** надає, а ***Орендар*** приймає в строкове платне користування земельну ділянку з цільовим призначенням_____,
з кадастровим номером _____, яка розташована: _____

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна **ділянка** загальною площею _____ ***га,*** у тому числі: ріллі ----га, багаторічних насаджень ---- га, сіножатей ---- га, пасовищ --- га, лісів---- га, під забудовою ---- га, інших угідь _____ ***га.***

3. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна – _____,
а також інші об'єкти інфраструктури – _____.

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з: _____.

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить: _____
гривень (_____).

У разі зміни нормативної грошової оцінки земель м. Харкова за рішенням міської ради ***Орендар*** самостійно замовляє витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки і направляє його територіальному органу Державної фіскальної служби України
за місцем знаходження земельної ділянки.

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню___.

7. Інші особливості об'єкту оренди, які можуть вплинути на орендні відносини: _____
_____
___.

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ ***років.*** Після закінчення строку договору ***Орендар*** має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі ***Орендар***повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово ***Орендодавця*** про намір продовжити його дію листом-повідомленням.

У разі неподання орендарем зазначеного листа-повідомлення у вказаний строк Департамент земельних відносин Харківської міської ради інформує про це відповідний територіальний орган Державної фіскальної служби України за місцем знаходження земельної ділянки. Якщо Орендар продовжує використовувати земельну ділянку після закінчення строку дії договору та не подав лист-повідомлення Орендодавцю, розмір річної орендної плати встановлюється у подвійному розмірі,
але не більше 12% суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Орендна плата

9. Орендна плата за земельну ділянку вноситься ***Орендарем*** щомісячно у грошовій формі на рахунок Державного казначейства у Харківський області. Інформація щодо реквізитів отримується у відповідному територіальному органу Державної фіскальної служби Україниза місцем знаходження земельної ділянки.

Розмір орендної плати за земельну ділянку становить: ___***%*** суми нормативної грошової оцінки цієї земельної ділянки.

10. В подальшому ***Орендар*** самостійно здійснює обчислення орендної плати за землю з урахуванням індексації, визначеної законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами.

У разі зміни нормативної грошової оцінки земель міста Харкова за рішення міської ради, ***Орендар*** на підставі отриманого витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки самостійно розраховує розмір орендної плати із застосування ставки (%), передбаченої пунктом 9 цього договору, без погодження Орендодавця та без внесення змін та/або доповнень до цього договору.

11. Орендна плата за земельну ділянку сплачується рівними частками за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця.

12. Платіжне доручення або квитанція мають містити в кодовому рядку обов’язкову інформацію про номер державної реєстрації договору оренди земельної ділянки або/та реєстраційний номер об’єкту нерухомого майна, за яку справляється плата, та строк, за який здійснюється платіж.

13. Розмір орендної плати переглядається у разі:

а) зміни умов господарювання, передбачених договором;

б) зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

в) зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної та комунальної власності;

г) погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини ***Орендаря***, що підтверджено документами;

д) в інших випадках, передбачених законом.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором:

у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

стягується пеня у розмірі, визначеному згідно діючого законодавства.

Умови використання земельної ділянки

15. Земельна ділянка передається в оренду для _____.

16. Цільове призначення земельної ділянки_____.

17. Умови збереження стану об'єкта оренди_____.

Умови повернення земельної ділянки

21. Після припинення дії договору ***Орендар*** повертає ***Орендодавцеві*** земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду. Об'єкт за договором оренди землі вважається повернутим ***Орендодавцеві*** з моменту державної реєстрації припинення права оренди.

Орендодавець, у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284.

22. Здійснені ***Орендарем*** без згоди ***Орендодавця*** витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23.Питання щодо можливості компенсації поліпшення стану земельної ділянки, проведені ***Орендарем*** відповідно до письмової згоди з ***Орендодавцем*** землі, вирішуються за окремою угодою.

24. ***Орендар*** має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання ***Орендодавцем*** зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

а) фактичні втрати, яких ***Орендар*** зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору ***Орендодавцем***, а також витрати, які ***Орендар*** здійснив або повинен здійснити
для відновлення свого порушеного права;

б) доходи, які ***Орендар*** міг би реально отримати в разі належного виконання ***Орендодавцем*** умов договору.

25. Розмір фактичних витрат ***Орендаря*** визначається на підставі документально підтверджених даних.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

26. На орендовану земельну ділянку встановлено обмеження (обтяження) – _____ _____та інші права третіх осіб – _____ ___.

27. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

Інші права та обов'язки сторін

28. ***Орендодавець*** має право вимагати:

а) використання земельної ділянки за цільовим призначенням (підрозділ коду КВЦПЗ) згідно договору оренди;

б) дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;

в) дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;

г) своєчасного внесення орендної плати.

д) сплати ***Орендарем*** в повному обсязі розміру орендної плати;

е) своєчасного надання ***Орендарем*** інформації (листів, копій платіжних документів) у строки, встановлені цим договором, щодо задекларованих та сплачених помісячно платежів з орендної плати за землю.

29. Обов'язки ***Орендодавця***:

а) передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;

б) при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

в) не вчиняти дій, які б перешкоджали ***Орендареві*** користуватися орендованою земельною ділянкою;

г) відшкодувати ***Орендарю*** капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкту оренди, яке проводилося ***Орендарем*** за згодою ***Орендодавця***;

д) попередити ***Орендаря*** про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести
до погіршення стану самого об'єкту оренди.

30. Права ***Орендаря***:

а) самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

б) за письмовою згодою ***Орендодавця*** зводити у встановленому законодавством порядку житлові, виробничі, торгівельні, культурно-побутові та інші будинки та споруди і закладати багаторічні насадження;

в) отримувати продукцію і доходи;

г) звертатися у відповідні органи щодо витребування орендованої земельної ділянки з будь-якого незаконного володіння і користування, усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування збитків, заподіяних земельній ділянці громадянами та юридичними особами, в тому числі ***Орендодавцем***;

д) в разі належного виконання своїх обов’язків відповідно до умов договору має за інших рівних умов переважне право на поновлення цього договору після закінчення строку його дії у порядку, визначеному у пункті 8 договору;

е) передавати земельну ділянку або її частини в суборенду без зміни умов використання земельної ділянки за письмовою згодою ***Орендодавця***.

Умови договору суборенди земельної ділянки мають бути визначені в межах договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому. Строк договору суборенди не може перевищувати строку дії договору оренди земельної ділянки. У разі припинення права оренди земельної ділянки право суборенди припиняється, що не потребує складання будь-яких угод з цього приводу.

Право суборенди підлягає державній реєстрації.

є) ***Орендар***, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а у разі продажу на конкурсі (аукціоні) – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками конкурсу (аукціону).

31. Обов'язки ***Орендаря***:

а) приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;

б) сплачувати орендну плату в строки та розмірах, встановленими цим договором;

в) в разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки вчинити дії передбачені п. 10 цього договору;

г) виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;

д) дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

е) використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням (підрозділ коду КВЦПЗ) згідно з договором;

є) дотримуватися екологічної безпеки землекористування і зберігання родючості ґрунтів, не допускати погіршення екологічного стану земельної ділянки в результаті своєї господарської діяльності;

ж) дотримуватися правил добросусідства, державних норм і правил, проектних рішень, правил забудови міста Харкова, чинного законодавства України;

з) дотримуватися санітарних і протипожежних норм, забезпечити зберігання інженерних комунікацій і споруд, що знаходяться на орендованій земельній ділянці та під її поверхнею;

и) у разі закінчення строку оренди землі привести земельну ділянку у придатний для подальшого використання стан. Приведення земельної ділянки у придатний стан включає в себе благоустрій території та інші дії за необхідністю, при цьому за ***Орендарем*** залишається право власності на всі будівлі, які збудовані на ділянці у відповідності до вимог чинного законодавства України;

і) у разі зміни своїх реквізитів, юридичної адреси, назви, організаційно-правової форми тощо,
у 10-денний строк з моменту настання таких змін письмово повідомити про це ***Орендодавця***;

ї) у п’ятиденний строк, після державної реєстрації договору оренди землі, стати на облік в контролюючих органах органу виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, за місцем знаходження земельної ділянки як платник з орендної плати за землю;

к) надавати згоду на передачу інформації по платежу за оренду землі територіальним органом Державної фіскальної служби України ***Орендодавцю***;

л) щомісячно надавати ***Орендодавцю*** інформацію про здійснені платежі з орендної плати з наданням копій платіжних документів про таку сплату;

м) у разі переходу права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, до іншої особи:

- при укладанні правочину про перехід права власності на такі об’єкти повідомляти нового (нових) власника (власників) нерухомого майна про наявність цього договору оренди землі з наданням його копій;

- протягом 5-ти робочих днів з дати укладання правочину про перехід права власності на такі об’єкти до іншої (інших) особи (осіб) направити ***Орендодавцеві*** лист-повідомлення про відчуження об’єктів нерухомого майна, в якому вказати осіб – нових власників нерухомого майна,
їх місцезнаходження (реєстрації), з наданням копій відповідних правочинів про перехід права власності

32. ***Орендар*** не має права передавати в заставу або вносити до статутного фонду право оренди земельної ділянки, що є предметом даного Договору.

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкту оренди чи його частини

33. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкту оренди чи його частини несе ***Орендар***.

Страхування об'єкту оренди

34. Згідно цього договору об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору.

35. Страхування об'єкту оренди не здійснюється.

Зміна умов договору і припинення його дії

36. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін, крім випадку передбаченому п. 10 договору. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір вирішується у судовому порядку.

37. Дія договору припиняється у разі:

а) закінчення строку, на який його було укладено;

б) придбання ***Орендарем*** земельної ділянки у власність;

в) викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

г) ліквідації юридичної особи-***Орендаря;***

д) смерті фізичної особи- ***Орендаря.***

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

а) взаємною згодою сторін;

б) рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, що істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається.

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є: використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (підрозділ коду КВЦПЗ); систематична несплата орендної плати; набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці, самочинне будівництво на земельній ділянці, а також у разі необхідності надання земельної ділянки для суспільних потреб.

40. Перехід права власності на об’єкти нерухомого майна, що розташовані на орендованій земельній ділянці до іншої особи є підставою для зміни умов або розірвання договору. Реорганізація юридичної особи ***Орендаря*** не є підставою для зміни умов або розірвання договору.

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю чи споруду, що розміщені на орендованій земельній ділянці іншою особою, зміна Орендаря по цьому договору на нового власника (власників) нерухомого майна може здійснюватися шляхом укладання додаткової угоди про заміну сторони в договорі.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи - ***Орендаря***, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду, не переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з ***Орендарем.***

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

40. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

41. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Прикінцеві положення

42. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий - в орендаря.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	**ОРЕНДАР**
Харківська міська рада	_____
ідентифікаційний код 04059243	_____
м. Харків, м-н Конституції, 7	

В особі міського голови

_____
/ підпис/ /М.П./

_____

В особі Директора

_____
/ підпис/ /М.П./

Всього прошито пронумеровано
та скріплено печаткою та підписами
_____арк.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

В особі міського голови

_____
/ підпис/ /М.П./

ОРЕНДАР

В особі Директора

_____
підпис/ /М.П./

Додаток
до рішення 26 сесії Харківської міської ради 7 скликання «Про затвердження Положення про оренду землі в м. Харкові»
від 17.04.2019 № 1554 /19

ПОЛОЖЕННЯ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ В М. ХАРКОВІ

РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Це положення розроблено на підставі Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Законів України «Про оренду землі», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про місцеве самоврядування в Україні», постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 р. №220 та інших нормативно-правових актів.
2. Зазначене Положення визначає єдині умови оформлення правочинів про встановлення речових прав осіб на земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Харкова та регламентує порядок укладання, зміни, припинення (поновлення/розірвання тощо) договорів оренди землі, суборенди, суперфіцію та договорів про встановлення земельного сервітуту.

Положення розроблене з метою удосконалення ходу підготовки вказаних правочинів до укладання, зміни та припинення із урахуванням змін чинного законодавства щодо державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та збільшення надходжень до бюджетів від орендної плати за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Харкова та плати за встановлення суперфіцію і земельного сервітуту відносно таких ділянок, а також з метою вирішення питання правової долі земельних ділянок, на яких збудовано будівлі (споруди), що не підлягають знесенню.

До правочинів про встановлення речових прав на земельну ділянку віднесено договори оренди землі, суборенди, суперфіцію та договори про встановлення земельного сервітуту, які укладаються Харківською міською радою та заявниками, відносно земельних ділянок (їх частин) комунальної власності територіальної громади міста Харкова.

3. Терміни, вжиті в Положенні, мають такі значення:

державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно (в тому числі, земельні ділянки), обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

договір оренди землі - договір, за яким орендодавець (Харківська міська рада) зобов'язується передати орендарю (юридичній або фізичній особі) у тимчасове платне користування земельну ділянку на визначений строк, а орендар зобов'язується використовувати земельну ділянку з дотриманням умов договору; договір є документом, на підставі якого виникає право користування земельною ділянкою;

договір суперфіцію – це договір, за яким особа (суперфіціарій) набуває права користування земельною ділянкою комунальної власності територіальної громади міста Харкова (її частиною) для забудови на строковій платній основі та укладається із Харківською міською радою, як власником землі;

договір про встановлення земельного сервітуту – це договір, який укладається із Харківською міською радою, як власником землі, з особою (сервітуарієм), яка на строковій платній основі набуває права користування земельною ділянкою комунальної власності територіальної громади міста Харкова (її частиною), що обмежене встановленими чинним законодавством видами та встановлюється як земельний сервітут або, яке сприяє задоволенню

законних інтересів особи, які не можуть бути задоволені іншим способом та встановлюється як особистий земельний сервітут.

додаткова угода – це домовленість про зміну правочину про встановлення речового права особи на земельну ділянку комунальної власності територіальної громади міста Харкова, що вчиняється в тій самій формі, що й правочин, що змінюється, містить відомості про зміну його умов та є його невід'ємною частиною;

заявник – це особа, щодо якої міською радою прийнято рішення про надання земельної ділянки в користування (оренду), про встановлення обмеження щодо земельної ділянки у вигляді земельного сервітуту (особистого земельного сервітуту), суперфіцію для надання її у користування; зацікавлена у поновленні договору оренди; зміні укладеного договору;

користувач – це загальна назва для сторони укладених договорів оренди землі, суборенди, суперфіцію чи про встановлення земельного сервітуту, що відрізняється від власника землі – Харківської міської ради, при їх сумісному вживанні в тексті цього Положення. В разі окремої згадки про сторону відповідного договору користувачі мають назви: орендар, суборендар, суперфіціарій та сервітуарій відповідно;

орендна плата за землю – це обов’язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою;

плата за суперфіцій, земельний сервітут – плата за використання земельної ділянки комунальної власності на праві суперфіцію, земельного сервітуту;

речові права на земельну ділянку, похідні від права власності – право оренди земельної ділянки; право користування земельною ділянкою, обмежене певними видами (земельний сервітут); право забудови земельної ділянки (суперфіцій) тощо;

справа документації із землекористування – це справа, що складається із двох розділів (Розділи I та II) та сформована на підставі заяви (клопотання) особи, зацікавленої в отриманні земельної ділянки комунальної власності у користування чи у власність (заявника), у поновленні договору оренди, у встановленні обмеження щодо земельної ділянки у вигляді земельного сервітуту, суперфіцію та складається із: вказаної заяви та доданих документів, створених та/або наданих заявником відповідно до вимог чинного законодавства; рішень Харківської міської ради, прийнятих в зв’язку із здійсненням повноважень щодо вирішення питань регулювання земельних відносин стосовно заявника (Розділ I) та документів, що є підставою для виникнення, переходу, зміни чи припинення відповідного права користування (договори оренди землі, суперфіцію, договори про встановлення земельного сервітуту тощо із їх невід’ємними частинами, додаткові угоди до них, угоди про розірвання і т.д.); а також документів, які посвідчують виникнення відповідних речових прав (витяги із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відносно власника земельної ділянки та правонабувача (власника, орендаря, суперфіціарія, серветуарія тощо) (Розділ II).

Справа формується, наповнюється та зберігається Департаментом земельних відносин Харківської міської ради в архіві документації про землекористування Харківської міської ради;

строк виконання дій в разі направлення документів засобами поштового зв’язку – строк виконання заявником або користувачем дії (обов’язку), передбаченої цим Порядком, вважається таким, що настав для заявника або користувача, в разі направлення йому Департаментом земельних відносин відповідної кореспонденції, з дати (дня) вручення адресатові рекомендованого листа, зазначеної у повідомленні про вручення цього листа, яке повернулося відправникові (Департаменту);

супровідний рекомендований лист – супровідний лист, що готується уповноваженим відділом Департаменту земельних відносин для відправки заявникові або користувачеві

документів, та надсилається адресату засобами поштового зв'язку рекомендованим листом із зворотнім повідомлення про вручення такого листа;

адреса заявника/користувача – поштова адреса заявника або користувача, який є юридичною особою чи фізичною особою – підприємцем, що вказана у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців у рядку: «місцезнаходження», та повинна кожного разу перед відправленням листа чи іншої кореспонденції уточнюватися за відкритою (публічною) інформацією цього реєстру співробітниками уповноваженого відділу Департаменту земельних відносин; поштова адреса заявника або користувача, який є фізичною особою, яка вказана ним у відповідних заявах або договорі (в разі його укладення);

час поштового обігу – це додатковий термін до встановленого Положенням відповідного строку для виконання заявником чи користувачем передбаченої цим Положенням дії (обов'язку), який становить 3 календарні дні.

РОЗДІЛ ІІ. ПОРЯДОК ПІДГОТОВКИ ТА УКЛАДАННЯ ПРАВОЧИНІВ ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

1. Департамент земельних відносин Харківської міської ради відповідно до покладених на нього завдань (повноважень) забезпечує: оформлення правочинів щодо надання заявникам земельних ділянок комунальної власності у користування на правах оренди, суперфіцію, земельного сервітуту тощо шляхом укладення відповідних договорів, додаткових угод; державну реєстрацію права власності Харківської міської ради на земельну ділянку, яка надається у користування, та відповідного похідного речового права на неї; вживає заходів до зміни та припинення договірних відносин та державної реєстрації припинення відповідних речових прав на земельні ділянки; забезпечує передачу земельних ділянок згідно із укладеними договорами та їх повернення у разі припинення речових прав на них Харківській міській раді як власнику земель; веде облік договорів та забезпечує формування, наповнення справ документації із землекористування та їх зберігання в архіві документації про землекористування Харківської міської ради.
2. Для досягнення згоди щодо суттєвих умов договору оренди (суборенди) землі, додаткової угоди до договорів оренди землі складаються їх проекти, які попередньо погоджуються майбутнім орендарем (суборендарем) та скріплюються підписом і печаткою (за наявності). Оформлення проектів угод здійснюється при наявності погодженого орендарем розміру орендної плати.

Підставою для укладення договору суборенди земельної ділянки без зміни її цільового призначення може бути виключно вказівка (умова) в укладеному договорі оренди землі або відповідний письмовий дозвіл орендодавця, який оформлюється наказом (розпорядженням) керівника Департаменту земельних відносин. Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди землі і не суперечити йому.

Підставою для оформлення додаткової угоди про поновлення договору оренди землі є рішення міської ради про поновлення договору оренди землі.

Підставою для оформлення договору суперфіцію, договору про встановлення сервітуту є відповідні рішення міської ради про встановлення обмеження щодо земельної ділянки (її частини) комунальної власності територіальної громади м. Харкова у вигляді суперфіцію, земельного сервітуту (особистого земельного сервітуту) для надання її у користування.

2.3. Оформлення договорів про встановлення речових прав на земельні ділянки комунальної власності здійснюється уповноваженим відділом Департаменту земельних відносин

відповідно до розподілу компетенції в ньому (далі в тексті – уповноважений відділ Департаменту).

2.4. Підготовка проекту договору оренди (суборенди) землі, додаткової угоди до договорів оренди землі фізичним та юридичним особам проводиться протягом 10 робочих днів з дня надходження уповноваженого відділу Департаменту усіх необхідних документів для їх виготовлення.

2.5. Обчислення розміру орендної плати проводиться згідно форми розрахунку розміру орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, грошова оцінка яких проведена та на підставі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

2.6. До оформлення проекту договору оренди землі проводиться виготовлення документації із землеустрою (проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, технічна документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Відповідальність за достовірність даних щодо розмірів, конфігурації земельної ділянки та суміжників несе проектна організація – виконавець документації із землеустрою.

2.7. Розгляд та прийняття рішення міською радою щодо набуття права оренди землі, здійснюється при наявності погодженого орендарем проекту договору оренди земельної ділянки.

2.8. Після прийняття рішення Харківською міською радою про надання в оренду земельної ділянки, договір оренди земельної ділянки в трьох примірниках подаються на підпис міському голові.

2.9. Договір оренди землі укладається у письмовій формі, відповідно до документації із землеустрою. За бажанням однієї із сторін договір оренди землі може бути посвідчений нотаріально. Фінансування витрат пов'язаних з нотаріальним посвідченням покладається на ініціатора.

2.10. Істотними умовами договору оренди землі є:

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

строк дії договору оренди;

ставка (%) від існуючої нормативно-грошової оцінки землі, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;

умови використання та цільове призначення і вид використання земельної ділянки, яка передається в оренду;

умови збереження стану об'єкта оренди;

умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;

умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;

існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;

визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;

відповідальність сторін;

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо.

2.11. Уповноважений відділ Департаменту забезпечує реєстрацію договору оренди землі, після його підписаний міським головою.

2.12. Земельна ділянка вважається переданою орендареві з моменту державної реєстрації права оренди.

2.13. Один примірник договору оренди землі знаходиться в орендаря, другий - в уповноваженого відділу Департаменту, третій залишається в органі, який провів державну реєстрацію договору оренди землі.

2.14. Орендар зобов'язаний у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди землі надати копію договору в державну податкову інспекцію в м. Харків.

2.15. Укладання договорів суперфіцію та договорів про встановлення земельного сервітуту відбувається у порядку, передбаченому для укладання договорів оренди землі, із особливостями, передбаченими цим Положенням.

2.16. Договори про встановлення речових прав на земельні ділянки укладаються у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін, можуть посвідчуватися нотаріально.

Договори про встановлення речових прав на земельні ділянки складаються у примірниках за кількістю сторін договору, по одному для кожної із сторін, які мають однакову юридичну силу, та на один примірник більше у разі, якщо одна із сторін договору забажає посвідчити його нотаріально. У випадку засвідчення справжності підпису на договорі відповідно до Закону України «Про нотаріат», один із примірників договору залишається на зберіганні у справах відповідного нотаріуса.

Договір оренди землі складається у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, крім випадків, коли на стороні орендаря існує множинність, - в такому випадку кількість примірників відповідає кількості сторін цього договору, та крім випадків його нотаріального посвідчення, коли складається один додатковий примірник.

Договір суперфіцію та договір про встановлення земельного сервітуту складаються у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із сторін, один з яких – для власника земельної ділянки, другий – для постійного землекористувача земельної ділянки, за рахунок якої особі надається право користування, третій – для користувача (сервітуарія/суперфіціарія) та на один примірник більше у разі, якщо одна із сторін забажає посвідчити його нотаріально. У випадку засвідчення справжності підпису на договорі відповідно до Закону України «Про нотаріат», один із примірників договору залишається на зберіганні у справах відповідного нотаріуса.

Земельна ділянка, що надається у користування, може бути застрахована на період дії відповідного договору у разі згоди заявника та за його рахунок, що враховується в умовах договору.

2.17. Речові права, які виникають на підставі укладених договорів оренди землі, договорів суперфіцію та договорів про встановлення земельного сервітуту підлягають державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Уповноважений відділ Департаменту земельних відносин, не пізніше 3-х робочих днів з дня підписання договору, формує необхідний пакет документів та звертається (направляє) до органу державної реєстрації речових прав для здійснення державної реєстрації відповідних речових прав на земельну ділянку. Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку здійснюється у відповідності із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Одночасно із здійсненням державної реєстрації похідного речового права (оренди, суперфіцію, сервітуту) на земельну ділянку, сформовану із земель комунальної власності, здійснюється державна реєстрація права комунальної власності територіальної громади міста Харкова в особі Харківської міської ради на вказану ділянку (якщо воно не було зареєстроване раніше).

На підтвердження здійснення державної реєстрації як права власності, так і похідного речового права (оренди, суперфіцію, сервітуту) видається витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація права комунальної власності територіальної громади міста Харкова на земельну ділянку здійснюється органом державної реєстрації прав без стягнення плати (державного мита) із видачею витягу із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація похідного від права власності речового права (оренди, суперфіцію, сервітуту) здійснюється органом державної реєстрації прав із стягненням плати із заявника за проведення державної реєстрації прав у вигляді державного мита.

Уповноважений відділ Департаменту земельних відносин забезпечує внесення заявником (орендарем, суперфіціарієм чи сервітуарієм) плати за здійснення державної реєстрації відповідного речового права на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, сервітуту) та отримання відповідного витягу із Державного реєстру речових прав шляхом направлення заявникові квитанції на оплату державного мита у встановленому розмірі рекомендованим листом під час погодження сторонами істотних умов.

2.18. Орган державної реєстрації прав у день прийняття рішення про державну реєстрацію речового права на земельну ділянку видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові (Харківській міській раді) витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно разом з документами, що подавалися заявником для державної реєстрації прав, одним із способів, зазначених у заяві про державну реєстрацію.

2.19. Департамент земельних відносин після виникнення похідного речового права на земельну ділянку, яка передається у користування, формує Розділ ІІ справи документації із землекористування, доповнюючи її відповідними документами: копіями витягів із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про зареєстроване право власності територіальної громади міста Харкова на земельну ділянку, яка передається у користування, витягами із Державного реєстру речових прав про зареєстровані похідні речові права (право оренди, земельного сервітуту, суперфіцію тощо), укладеними договорами оренди землі та іншого користування (договорами суперфіцію, договорами про встановлення земельного сервітуту, і т.д.), а в подальшому (у разі виникнення) також: додатковими угодами до укладених договорів; угодами про розірвання договорів; копіями судових рішень про визнання недійсними договорів, їх розірвання чи інше припинення; іншими документами, що виникають в межах договірних відносин стосовно земельних ділянок комунальної власності територіальної громади міста Харкова та у зв’язку із їх зміною чи припиненням.

Сформована справа документації із землекористування зберігається Департаментом земельних відносин в архіві документації про землекористування Харківської міської ради.

Департамент земельних відносин забезпечує збереження витягів із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права комунальної власності територіальної громади міста Харкова.

2.20. Департамент земельних відносин не пізніше 3-х робочих днів з дня отримання відповідного витягу про державну реєстрацію похідного речового права на земельну ділянку повинен видати набувачеві земельної ділянки (орендареві, суперфіціарію, сервітуарію) примірник відповідного договору.

ІІІ. ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ СУБОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

1. Орендар за договором оренди землі має право укласти договір суборенди для передачі третім особам орендованої земельної ділянки без зміни її цільового призначення за умови отримання згоди від орендодавця.
2. Надання згоди орендодавцем орендареві на укладання договору суборенди та попереднє погодження його умов здійснює Департамент земельних відносин в особі його керівника шляхом видання відповідного наказу (розпорядження) в строк, що не перевищує 1 календарного місяця з дня надходження від орендаря письмового повідомлення про намір укласти договір суборенди.

Департамент земель них відносин у цей же спосіб та строк може відмовити у наданні згоди на укладання орендарем договору суборенди з третіми особами та погодженні його умов в разі, якщо умови договору суборенди не відповідають чинному законодавству України.

3. Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому в частині істотних умов договору, проте можуть містити додаткові умови, які регулюють відносини орендаря та суборендаря. Плата за суборенду земельної ділянки не може перевищувати орендної плати. Строк дії договору суборенди не може перевищувати строку дії договору оренди землі. У разі припинення договору оренди землі (розірвання, визнання його недійсним тощо) чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється, що не потребує складання будь-яких додаткових угод з цього приводу.

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні містити обов’язок орендаря забезпечити державну реєстрацію права суборенди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та подати до Харківської міської ради, як власника земельної ділянки, відповідний витяг не пізніше 10 робочих днів з дня його отримання.

4. Речові права, які виникають на підставі укладеного договору суборенди земельної ділянки, підлягають державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Державна реєстрація виникнення та припинення права суборенди, як речового права на земельну ділянку здійснюється у відповідності із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

IV. ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА ДОПОВНЕНЬ ДО ДОГОВОРІВ ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

1. Зміна умов договору оформляється додатковою угодою до такого договору, яка вчиняється в тій самій формі, що й договір, що змінюється, містить відомості про зміну його умов та є його невід'ємною частиною, за винятком випадків, коли сторони договору домовилися про інший порядок зміни певних умов договору, зокрема, розміру орендної плати.

Зміни умов договору суперфіцію та договору про встановлення земельного сервітуту здійснюється у порядку, встановленому для внесення змін до договору оренди землі, за винятком випадків поновлення договору оренди землі.

Особливості зміни умов договорів про встановлення речових прав на земельні ділянки в окремих випадках передбачені пунктами 4.10, 4.11 цього Порядку.

2. Зміна умов договору оренди землі, суперфіцію чи договору про встановлення сервітуту здійснюється за ініціативою однієї із сторін за їх взаємною згодою та у випадках, передбачених законом - в обов'язковому порядку.

Підставами для внесення змін до договорів про встановлення речових прав на земельні ділянки є заяви відповідно орендаря, суперфіціарія, сервітуарія або власна ініціатива Харківської міської ради, як власника земельної ділянки.

У випадках, коли для внесення змін до договору потребується прийняття Харківською міською радою рішень, порядок та строк прийняття таких рішень визначається чинним законодавством та нормативно-правовими актами міської ради.

3. Уповноважений відділ Департаменту готує проект додаткової угоди до відповідного договору у строк, що не перевищує 3-х робочих днів з дня отримання відповідної заяви чи настання обставин, з якими закон пов’язує внесення змін до укладеного договору, на підставі документів, що містяться у справі документації із землекористування щодо певної земельної ділянки.
4. Проект додаткової угоди до договору підлягає попередньому погодженню директорами Департаменту земельних відносин і уповноваженого міською радою

Департаменту шляхом його візування у строк, що загалом не перевищує 3-х робочих днів.

Проект відповідної додаткової угоди до договору передається уповноваженим відділом Департаменту на перевірку та візування відповідним виконавчим органам та посадовим особам супровідним листом разом із справою документації із землекористування.

Уповноважений відділ Департаменту в разі виявлення зауважень під час попереднього погодження додаткової угоди до договору, усуває зауваження до його змісту протягом робочого дня.

5. Уповноважений відділ Департаменту не пізніше 2-х робочих днів з дня попереднього погодження додаткової угоди складає її у встановленій кількості примірників, проставляє дату та передає на підпис з боку Харківської міської ради міському голові.

Проект додаткової угоди, що був завізований, вважається першим примірником і призначається для Харківської міської ради, як власника земельної ділянки, та підлягає зберіганню в архіві документації про землекористування Харківської міської ради, як частина справи документації із землекористування.

6. Підписана міським головою додаткова угода до відповідного договору про встановлення речових прав на земельну ділянку у визначеній кількості примірників повертається до Департаменту земельних відносин.

Уповноважений відділ Департаменту не пізніше 2-х робочих днів з дня підписання додаткової угоди до договору направляє її орендареві, суперфіціарію чи сервітуарію у встановленій кількості примірників супровідним рекомендованим листом. Разом із угодою відділ направляє квитанцію на оплату державного мита за внесення змін до запису Державного реєстру прав
про відповідне речове право та отримання витягу. Заявник повинен сплатити державне мито та направити до Департаменту земельних відносин докази його сплати разом із підписаними примірниками відповідної додаткової угоди.

7. Сторона за договором не пізніше, ніж в 20-ти денний строк з дня отримання примірників додаткової угоди, у разі згоди з її умовами, підписує їх та скріплює печаткою (в разі її наявності) і повертає до Департаменту земельних відносин супровідним листом, який може здаватися через канцелярію або направлятися поштою.

У разі наявності необґрунтованих зауважень до додаткової угоди, відхилення пропозиції або неотримання відповіді на неї у 20-денний термін з дня її направлення (із врахуванням часу поштового обігу), Департамент земельних відносин не пізніше 3-х робочих днів з дня виявлення цих обставин готує копії необхідних документів, що містяться у справі документації із землекористування, та передає їх до уповноваженого міською радою Департаменту для вжиття заходів щодо врегулювання спору у судовому порядку.

Уповноважений міською радою Департамент в межах наданих йому повноважень може звернутися до Департаменту земельних відносин із запитом, в якому буде уточнено перелік необхідних документів.

8. Внесення змін до договорів про встановлення речових прав на земельну ділянку шляхом укладення додаткових угод до укладених договорів тягне за собою необхідність внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про відповідні речові права (до відомостей про об’єкт права тощо).

Уповноважений відділ Департаменту не пізніше 3-х робочих днів з дня отримання від орендаря, суперфіціарія чи сервітуарія належним чином оформленої додаткової угоди, формує необхідний пакет документів

та звертається до органу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно із відповідною заявою. Внесення змін до записів Державного реєстру речових прав про відповідне речове право проводиться згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відповідно до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою КМ України від 26.10.2011 року №1141.

В разі, якщо зміни вносяться до договору оренди, суперфіцію чи договору про встановлення земельного сервітуту щодо земельної ділянки, право комунальної власності територіальної громади міста Харкова на яку не зареєстровано відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація права комунальної власності на неї здійснюється одночасно з державною реєстрацією похідних речових прав: права оренди земельної ділянки, права користування (сервітуту) чи права забудови земельної ділянки (суперфіцію).

На підтвердження внесення змін до відповідних записів Державного реєстру прав заявник – Харківська міська рада, від імені якої діє Департамент земельних відносин, отримує відповідний витяг.

Уповноважений відділ Департаменту забезпечує внесення заявником (орендарем, суперфіціарієм, сервітуарієм) плати за внесення змін до запису Державного реєстру прав про відповідне речове право та отримання відповідного витягу шляхом направлення користувачам квитанції на оплату державного мита у встановленому розмірі рекомендованим листом одночасно із направленням додаткової угоди на підписання.

9. Департамент земельних відносин вживає заходів для отримання витягу із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про внесення змін до відповідних записів Державного реєстру прав у 2-х примірниках, один з яких містить деталізовану інформацію про внесення змін до відповідних записів Державного реєстру прав та призначається для Харківської міської ради, як власника земельної ділянки, а другий – для заявника (орендаря, суперфіціарія, сервітуарія), а також інших витягів – про державну реєстрацію права комунальної власності та похідного речового права на земельну ділянку – у випадках, передбачених чинним законодавством.

Уповноважений відділ Департаменту долучає витяги із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно до справи документації із землекористування, формуючи її Розділ II.

10. Зміни умов договорів про встановлення речових прав на земельні ділянки, пов’язані із певними обставинами, мають окремі особливості, передбачені цим пунктом.

Зміни, які стосуються особи користувача за договорами про встановлення речових прав на земельні ділянки, як суб’єкта відповідного речового права, а саме зміни відомостей про найменування юридичної особи (в т. ч. її організаційно-правової форми) фізичної особи-підприємця – орендаря, суперфіціарія чи сервітуарія чи даних фізичної особи вносяться до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про відповідне речове право за заявою відповідного користувача (орендаря, суперфіціарія, сервітуарія), яка подається відповідним користувачем не пізніше 10 календарних днів з дня виникнення зазначених обставин.

Користувач повинен не пізніше 3-х робочих днів з дня отримання ним витягу із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про внесення змін до відповідних записів про речове право, направити копію вказаного витягу

до Департаменту земельних відносин, який долучає її до справи документації із землекористування, формуючи її Розділ ІІ.

З дня внесення відповідних змін до запису Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про відповідне речове право в частині зміни відомостей про його суб'єкта, сторони договору оренди землі керуються у своїх правовідносинах цими даними стосовно особи відповідного користувача.

Зміни до договору оренди землі, які пов'язані зі зміною строків користування земельною ділянкою (зміною строків будівництва) та умов використання земельної ділянки, вносяться на підставі відповідного рішення Харківської міської ради та оформляються додатковою угодою до договору.

Зміни до договору оренди землі, які пов'язані із зміною строку дії договору оренди, вносяться на підставі відповідного рішення Харківської міської та оформляються додатковою угодою до договору, що укладається відповідно до розділу IV цього Порядку.

11. Порядок зміни розміру орендної плати за земельну ділянку встановлено цим пунктом.

Розмір орендної плати, передбачений договором оренди землі, підлягає перегляду у наступних випадках:

- зміна умов господарювання, передбачених договором;

- зміна розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

- зміна ставок орендної плати;

- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;

- інші випадки, передбачені законом.

У разі зміни нормативної грошової оцінки землі у передбаченому законом порядку, коефіцієнтів її індексації, а також офіційної зміни показників індексів інфляції, що тягне за собою зміну розміру орендної плати, розмір орендної плати пропорційно змінюється та підлягає обов'язковій сплаті орендарем в кожному разі такої зміни без погодження із Харківською міською радою, як орендодавцем, та без внесення змін та/або доповнень до цього договору.

Нормативна грошова оцінка земель міста Харкова визначається відповідним рішенням Харківської міської ради щодо визначення (впровадження) нормативної грошової оцінки земельних ділянок станом на відповідну дату із періодичністю 1 раз на 5-7 років, яке повинно оприлюднюватися міською радою до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель.

В разі прийняття відповідного рішення пізніше зазначеної дати, нормативна грошова оцінка застосовується орендарями для визначення орендної плати не раніше бюджетного періоду, що настає за періодом, в якому планувалося застосування нормативної грошової оцінки.

У разі прийняття відповідного акту, що стосується зміни нормативної грошової оцінки земель, обчислення розміру орендної плати та її сплата здійснюються орендарем самостійно на підставі цього договору та повідомлення орендодавця про зміну нормативної грошової оцінки землі, яке направляється орендодавцем засобами поштового зв'язку супровідним рекомендованим листом, разом із витягом з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель міста Харкова відносно окремої земельної ділянки.

Повідомлення готується та направляється уповноваженим відділом Департаменту земельних відносин не пізніше 3-х робочих днів з дня набрання чинності відповідним актом. Орендар, отримавши повідомлення Орендодавця про відповідні зміни, повинен самостійно відповідно до вимог Податкового кодексу України обчислити новий розмір орендної плати та сплатити її.

У разі зміни показників індексів інфляції, розмір орендної плати коригується (обчислюється і сплачується) орендарем самостійно на коефіцієнт інфляції (індекс споживчих цін), який визначається і публікується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики в офіційних періодичних виданнях.

У разі зміни показників індексації нормативної грошової оцінки земель, розмір орендної плати коригується (обчислюється і сплачується) орендарем самостійно на коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, який визначається щорічно за індексом споживчих цін за попередній рік і публікується центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів в офіційних періодичних виданнях.

В разі зміни розміру орендної плати з інших підстав, ці зміни оформляються додаткової угодою до договору оренди землі, для чого користувач не пізніше 10 календарних днів з дня їх настання повинен направити на ім'я міського голови із додержанням вимог Закону України «Про адміністративні послуги» заяву про необхідність внесення змін та укладення додаткової угоди до договору, до якої долучити документи, що підтверджують виникнення відповідних підстав.

В цьому випадку розрахунок розміру орендної плати, що змінюється, здійснюється уповноваженим відділом Департаменту земельних відносин.

Для розрахунку орендної плати на підставі затвердженої нормативної грошової оцінки земель міста Харкова уповноважений відділ Департаменту звертається до відділу у м. Харкові Головного управління Держгеокадастру у Харківській області для отримання витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок та копії договору оренди землі (у разі необхідності).

Особливості отримання витягів з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, які були надані у користування на підставі договорів оренди, укладених протягом 1994-1998 років та 1999 -2003 років без проведення їх державної реєстрації (в тому числі, коли відомості про земельні ділянки, право користування на які виникло до 2004 року, не внесені до державного реєстру земель) врегульовано Порядком впровадження нормативної грошової оцінки земель міста Харкова станом на 01.01.2013 року, затвердженим Рішенням Харківської міської ради №1269/13 від 25.09.2013 року.

Уповноважений відділ Департаменту не пізніше 3-х робочих днів на підставі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки виконує розрахунок орендної плати за договором оренди землі, який оформлюється довідкою, та невідкладно направляє його до відповідного відділу Департаменту для підготовки відповідної додаткової угоди.

РОЗДІЛ V. ПОРЯДОК ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

1. По закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов’язки за умовами договору, має переважне право перед іншими

особами на укладання договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

2. Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний подати до Харківської міської ради на ім'я міського голови лист-повідомлення до закінчення строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до закінчення строку договору оренди землі.

3. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

4. Лист-повідомлення щодо поновлення договору оренди землі з доданою до нього справою документації із землекористування передається до Департаменту земельних відносин.

До справи документації із землекористування додається акт обстеження земельної ділянки, у якому зазначається інформація про використання земельної ділянки за цільовим призначенням, проведення будівельних робіт, здійснення реконструкції, реставрації об'єкта, що знаходиться за земельній ділянці, та матеріали актуальної фотофіксації.

5. Департамент земельних відносин у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам чинного законодавства України, рішенням Харківської міської ради та її виконавчого комітету.

(Укладення додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється згідно з п. 4.3-4.10)

7. Підготовка проекту додаткової угоди до договору оренди землі проводиться протягом 10 робочих днів з дня отримання відповідного листа-повідомлення уповноваженим відділом Департаменту земельних відносин.

8. Проект додаткової угоди до договору оренди землі підлягає попередньому погодженню директорами Департаменту земельних відносин та уповноваженого міською радою Департаменту шляхом його візування у строк, що не перевищує 3-х робочих днів.

9. Для досягнення згоди щодо розміру орендної плати та інших істотних умов додаткової угоди щодо поновлення договору оренди землі складається проект, який попередньо погоджується майбутнім орендарем та скріплюється підписом і печаткою (за наявності).

10. При наявності всіх необхідний документів та за наявності погодженої орендарем додаткової угоди до договору оренди землі уповноважений відділ Департаменту земельних відносин готує проект рішення міської ради для розгляду на черговій сесії.

11. Після прийняття рішення Харківською міською радою про поновлення договору оренди землі додаткова угода до договору оренди землі подається на підпис міському голові.

12. Підписана міським головою додаткова угода до договору оренди землі повертається до Департаменту земельних відносин.

13. Уповноважений відділ Департаменту земельних відносин протягом 2-х робочих днів з дня підписання міським головою додаткової угоди до договору оренди землі направляє її орендареві.

14. У разі прийняття Харківською міською радою рішення про відмову в поновленні договору оренди землі орендарю протягом 2 робочих днів направляється лист-повідомлення про прийняте рішення.

15. Договори оренди земельних ділянок, строк дії яких закінчився, поновлюються на той самий строк без прийняття Харківською міською радою рішення про поновлення договору оренди у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення цього строку листа-повідомлення від Департаменту земельних відносин про заперечення у поновленні договору оренди землі та за умови згоди орендаря на приведення розмірів орендної плати за земельну ділянку та інших умов договору у відповідність до вимог чинного законодавства України.

16. Розгляд питання щодо поновлення договорів без прийняття Харківською міською радою рішення здійснюється постійною комісією Харківської міської ради з питань містобудування, архітектури та земельних відносин (далі - Комісія) на підставі поданих Департаментом земельних відносин документів та підготовленого висновку щодо можливості поновлення договору шляхом укладення додаткової угоди до нього, проект якої передається на розгляд Комісії разом з справою документації із землекористування та необхідними документами.

17. За результатами розгляду проектів документів підготовлених Департаментом земельних відносин Комісія готує відповідний висновок про задоволення або відхилення клопотання щодо поновлення договору оренди землі.

18. Зміна умов договору оренди земельної ділянки здійснюється за взаємною згодою сторін у порядку, встановленому чинним законодавством України.

19. Зміна умов договору оренди земельної ділянки у частині зміни її цільового призначення здійснюється шляхом розробки та затвердження у встановленому порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

РОЗДІЛ VI. ПЕРЕХІД ПРАВА КОРИСТУВАННЯ (ОРЕНДИ) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ПОВ'ЯЗАНИЙ ІЗ ПЕРЕХОДОМ ПРАВА НА БУДИНОК/БУДІВЛЮ/СПОРУДУ, ЩО НА НІЙ РОЗМІЩЕНІ

1. У разі відчуження орендарем, як власником будинку/будівель/споруд, розташованих на орендованій ним земельній ділянці та належних йому на праві власності, іншій особі, орендар зобов’язується укласти із набувачем такого об’єкту нерухомості двосторонню угоду про перехід зобов’язань за договором оренди землі (далі – угода) у день у день укладання правочину про відчуження належного орендареві об’єкту нерухомості (будинку/будівлі/споруди).

2. Згідно із умовами угоди орендаря за цим договором замінює особа, яка придбала об’єкт нерухомості, розміщений на орендованій земельній ділянці, та набуває всіх прав та обов’язків орендаря, передбачених договором оренди земельної ділянки.

3. Розгляд питання про перехід права на будинок/будівлю/споруду, що на ній розміщені без прийняття Харківською міською радою рішення здійснюється постійною Комісією на підставі поданих Департаментом земельних відносин документів та підготовленого висновку щодо можливості переходу права користування оренди землі шляхом укладення додаткової угоди до нього, проект якої передається на розгляд Комісії разом з справою документації із землекористування та необхідними документами.

4. За результатами розгляду проектів документів підготовлених Департаментом земельних відносин Комісія готує відповідний висновок про задоволення або відхилення клопотання щодо переходу права користування земельною ділянкою комунальної власності територіальної громади м. Харкова.
5. Після укладення додаткової угоди до договору оренди землі про перехід права користування (оренди) земельної ділянки комунальної власності територіальної громади м. Харкова уповноважений відділ Департаменту земельних відносин, не пізніше 3-х робочих днів з дня підписання договору, формує необхідний пакет документів та звертається (направляє) до органу державної реєстрації речових прав для здійснення державної реєстрації відповідних речових прав на земельну ділянку. Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку здійснюється у відповідності із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

6. Протягом 3-х днів орендар зобов’язується повідомити про заміну орендаря у цьому зобов’язанні відповідний орган державної податкової інспекції за місцем знаходження земельної ділянки шляхом направлення засобами поштового зв’язку (рекомендованим листом) повідомлення про це із долученням відповідного витягу із Державного реєстру прав.

7. Угода про перехід зобов’язань за договором оренди землі та витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про право оренди в частині зміни особи орендаря є невід’ємними частинами договору оренди землі (в разі їх складання).

Особа, яка придбала об’єкт нерухомості, розміщений на орендованій земельній ділянці, набуває всіх прав та обов’язків орендаря за цим договором, а зобов’язання орендаря, який здійснив відчуження об’єкту нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці, згідно з цим договором припиняються із дня внесення відповідних змін до запису Державного реєстру прав про право оренди в частині особи орендаря.

РОЗДІЛ VII. ПІДСТАВИ, ПОРЯДОК ТА НАСЛІДКИ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРІВ ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

1. Договір оренди землі припиняється в разі:

1) закінчення строку, на який його було укладено;

2) прийняття рішення Харківською міською радою про викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

3) смерті фізичної особи - орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону України «Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;

4) ліквідації юридичної особи - орендаря;

5) відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

6) набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;

7) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).

2. Право користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) припиняється у разі:

1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
2) спливу строку, на який було надано право користування;
3) прийняття Харківською міською радою рішення про використання земельної ділянки комунальної власності для суспільних потреб;
4) відмови суперфіціарія від права користування;
5) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Право користування земельною ділянкою для забудови може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

3. Право користування земельної ділянки (земельний сервітут) припиняється у разі:

1) поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом;
2) відмови від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут;
3) спливу строку, на який було встановлено сервітут;
4) припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту;
5) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років підряд;
6) смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут;
7) порушення сервітуарієм умов використання сервітуту;
8) рішення суду про скасування земельного сервітуту.

Сервітут може бути припинений в інших випадках, встановлених законом.

Власник земельної ділянки має право вимагати припинення сервітуту, якщо він перешкоджає використанню цієї земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Дія земельного сервітуту може бути припинена за рішенням суду на вимогу власника земельної ділянки у випадках:

а) припинення підстав його встановлення;
б) якщо встановлення земельного сервітуту унеможливлює використання земельної ділянки щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням;
в) за наявності обставин, які мають істотне значення.

4. Договори оренди землі, суперфіцію чи договори про встановлення земельного сервітуту припиняються також в інших випадках при настанні обставин, з якими умови договору чи приписи чинного законодавства пов’язують припинення права користування, що виникло на їх підставі, а також у випадках, передбачених законом для припинення договору взагалі, зокрема, у разі визнання його недійсним (нікчемним).
5. Дія договорів про встановлення речових прав на земельні ділянки припиняється шляхом їх розірвання за:

а) взаємною згодою сторін договору;
б) рішенням суду на вимогу однієї із сторін з підстав, передбачених умовами договору чи встановлених чинним законодавством.

6. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається. Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є: використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата орендної

плати; набуття іншою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці, у разі необхідності надання земельної ділянки для суспільних потреб, у разі здійснення самочинного будівництва на орендованій земельній ділянці.

7. Договір оренди землі, договір суперфіцію та договір про встановлення земельного сервітуту можуть бути достроково розірвані за взаємною згодою сторін, як за ініціативою власника землі – Харківської міської ради, так і за ініціативою орендаря, суперфіціарія чи сервітуарія відповідно.

Дострокове розірвання договору здійснюється на підставі рішення Харківської міської ради про припинення договору в зв'язку з його розірванням за згодою сторін та оформлюються угодою про розірвання договору.

В разі, якщо користувач має намір достроково розірвати договір за взаємною згодою сторін, він повинен звернутися із заявою на ім'я міського голови про дострокове розірвання договору оренди землі. Заява подається на ім'я міського голови із дотриманням Закону України «Про адміністративні послуги».

До заяви орендар зобов'язаний додати необхідні документи, а саме: документ, що підтверджує відсутність заборгованості із орендної чи іншої плати за договором; довідку, що підтверджує виконання з боку користувача істотних умов договору, в тому числі, й щодо стану земельної ділянки.

В разі, якщо власник земельної ділянки – Харківська міська рада має намір достроково розірвати договір оренди за взаємною згодою сторін, уповноважений відділ Департаменту земельних відносин повинен повідомити користувача про це шляхом направлення рекомендованого листа-повідомлення.

В обох випадках Департамент земельних відносин обов'язково здійснює обстеження стану земельної ділянки, перевіряє наявність/відсутність заборгованості із орендної плати, виконання інших істотних умов договору у строк, що не перевищує 3-х робочих днів з дня настання відповідних обставин: отримання заяви від користувача або виникнення ініціативи у власника ділянки.

Користувач повинен розглянути надісланий Департаментом земельних відносин лист-повідомлення та не пізніше 5-ти календарних днів (із врахуванням часу поштового обігу) з дня отримання листа, в разі відсутності заперечень щодо розірвання договору, повідомити Департамент земельних відносин про згоду укласти угоду про розірвання договору оренди та надати необхідні документи: документ, що підтверджує відсутність заборгованості із орендної чи іншої плати за договором; довідку, що підтверджує виконання з боку користувача істотних умов договору, в тому числі, й щодо стану земельної ділянки.

Рішення про припинення договору про встановлення речових прав на земельну ділянку в зв'язку із його розірванням за згодою сторін приймається на відповідній сесії міської ради.

Уповноважений відділ Департаменту готує угоду про розірвання договору у строк, що не перевищує 3-х робочих днів з дня прийняття відповідного рішення, на підставі документів, що містяться у справі документації із землекористування щодо певної земельної ділянки.

Попереднє погодження угоди про розірвання договору, її підписання сторонами договору відбувається у порядку, передбаченому для укладання додаткових угод до договорів пунктами 4.3-4.9 цього Порядку.

Державна реєстрація припинення речового права внаслідок припинення відповідного договору в зв'язку із його розірванням за згодою сторін відбувається у порядку, визначеному пунктом 7.11 цього Порядку.

Наслідком укладання угоди про розірвання договору є передача земельної ділянки від користувача (орендаря, суперфіціарія, сервітуарія) власнику – Харківській міській раді.

Передача земельної ділянки Харківській міській раді здійснюється відповідно до цієї угоди без укладання акта приймання-передачі за взаємною згодою сторін та вимог чинного законодавства. Угода підтверджує повернення земельної ділянки від користувача згідно з договором, що припинився власнику – Харківській міській раді.

8. Розірвання договору про встановлення речових прав на земельну ділянку може відбуватися за рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення чи пошкодження земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

У цьому випадку повернення земельної ділянки відбувається після набрання законної сили відповідним судовим рішенням, в тому числі й в порядку, передбаченому Законом України «Про виконавче провадження».

Наслідком припинення відповідних договорів про встановлення речових прав на земельну ділянку з підстав, встановлених законом, а також в разі набрання законної сили судовим рішенням про таке припинення, є повернення земельної ділянки від користувачів (орендаря, суперфіцарія, сервітуарія) власнику земельної ділянки – Харківській міській раді.

Департамент земельних відносин у строк, що не перевищує 5 робочих днів з дня виявлення підстав припинення відповідного договору, здійснює підготовчу роботу до повернення земельної ділянки, в ході якої перевіряє відсутність заборгованості із орендної чи іншої плати за земельну ділянку, виконання істотних умов договору, проводить обстеження стану земельної ділянки із обов'язковою фото фіксацією.

Користувач земельної ділянки згідно договору про встановлення речових прав на земельну ділянку, що припиняється, повинен повернути земельну ділянку власнику – Харківській міській раді, для чого не пізніше 5-ти робочих днів з дня отримання повідомлення звернутися до Департаменту земельних відносин для вчинення відповідних дій із повернення.

У цьому разі Департамент земельних відносин обов'язково і невідкладно готує та передає до уповноваженого міською радою Департаменту необхідні документи для вжиття заходів по звільненню земельної ділянки у судовому порядку.

У разі, якщо наявні на земельній ділянці будівлі і споруди не підлягають знесенню, спір щодо звільнення земельної ділянки та вирішення подальшої долі будівель (споруд) передається на вирішення до суду.

Уповноважений міською радою Департамент в межах своєї компетенції може звернутися до Департаменту земельних відносин із запитом, в якому буде уточнено перелік необхідних документів.

У разі, якщо на земельній ділянці, що підлягає поверненню, наявні будівлі (споруди), та якою користувач продовжує користуватися, Департамент територіального контролю за використанням та охороною земель невідкладно вживає заходів щодо нарахування та відшкодування збитків за використання земельної ділянки за відсутності правових підстав для такого користування.

9. Земельні ділянки, що повертаються їх користувачами згідно з договорами, що припинилися, з підстав, встановлених чинним законодавством та умовами цих договорів, а також внаслідок винесення відповідних судових рішень, повинні повертатися власнику – Харківській міській раді у стані, придатному для подальшого використання ділянки.
10. Припинення договорів про встановлення речових прав на земельні ділянки з підстав, встановлених чинним законодавством та умовами цих договорів, тягне за собою необхідність державної реєстрації припинення речових прав, що виникли на підставі таких договорів.

Уповноважений відділ Департаменту земельних відносин не пізніше 3-х робочих днів з дня повернення земельної ділянки за договором, що припинився, (укладання угоди про розірвання договору за згодою сторін чи настання інших обставин (у разі судового вирішення спору), формує необхідний пакет документів та звертається до органу державної реєстрації речових прав для здійснення державної реєстрації припинення речових прав на земельну ділянку. Державна реєстрація припинення речових прав на земельну ділянку здійснюється у відповідності із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

В разі, якщо речове право, припинення якого підлягає державній реєстрації, не зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, державна реєстрація його виникнення передує державній реєстрації припинення цього речового права.

Уповноважений відділ Департаменту земельних відносин забезпечує внесення користувачем (орендарем, суперфіціарієм чи сервітуарієм) плати за здійснення державної реєстрації припинення відповідного речового права на земельну ділянку та отримання відповідного витягу із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно шляхом направлення квитанції на оплату державного мита у встановленому розмірі рекомендованим листом. Користувач повинен сплатити державне мито не пізніше 3-х робочих днів з дня отримання листа.

На підтвердження здійснення державної реєстрації речового права (його припинення) Харківській міській раді, як власнику земельної ділянки, видається витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Відповідний користувач отримує письмове повідомлення про проведення державної реєстрації припинення речового права, яке орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про державну реєстрацію припинення такого речового права надсилає йому.

Уповноважений відділ Департаменту земельних відносин долучає витяги із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про державну реєстрацію речового права (припинення або виникнення та припинення) на земельну ділянку до справи документації із землекористування, формуючи її Розділ ІІ.

У К Р А Ї Н А	**У К Р А И Н А**
ХАРКІВСЬКА МІСЬКА РАДАХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	**ХАРЬКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТХАРЬКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
26 сесія 7 скликання	26 сессия 7 созыва

Р І Ш Е Н Н Я ПРОЕКТ

Від 17.04.2019 № 1554/19
м. Харків

Про затвердження Положення
про оренду землі в м. Харкові

На підставі Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України та Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі», постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 р. №220, керуючись пунктом 34 статті 26, частиною 1 статті 33, статтею 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Харківська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про оренду землі в м. Харкові (додається).
2. Контроль за виконанням рішення покласти на постійні комісії Харківської міської ради та секретаря Харківської міської ради.

Міський голова Г.А. КЕРНЕС

© Реєстр актів харківської міської ради 2019

2. **АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: РИСКИ ПРИ ЕГО ОТСУТСТВИИ**

(п.1 раздела VI)

3. **Продление договоров аренды земли**
   Если :

- срок действия договора не окончился

(наши действия по ст.33 Закона Украины об аренде земли)

Раздел V Закона Украины об аренде земли

Статья 33. Возобновление договора аренды земли

По окончании срока, на который был заключен договор аренды земли, арендатор, надлежащим образом исполнявший обязанности по условиям договора, имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды земли на новый срок (возобновлении договора аренды земли).

Арендатор, который намерен воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды земли на новый срок, обязан сообщить об этом арендодателя до истечения срока договора аренды земли в срок, установленный этим договором, но не позднее чем за месяц до истечения срока договора аренды земли. В случае смерти арендодателя до истечения срока действия договора аренды земли арендатор, который намерен воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды земли на новый срок, обязан сообщить о это наследника земельного участка в течение месяца со дня, когда ему стало известно о переходе права собственности на земельный участок.

К письму-сообщению о возобновлении договора аренды земли арендатор добавляет проект дополнительного соглашения.

При возобновлении договора аренды земли его условия могут быть изменены по соглашению сторон. В случае недостижения договоренности по арендной платы и других существенных условий договора преимущественное право арендатора на заключение договора аренды земли прекращается.

Арендодатель в месячный срок рассматривает оставленный арендатором письмо-уведомление с проектом дополнительного соглашения, проверяет его на соответствие требованиям закона, согласовывает с арендатором (при необходимости) существенные условия договора и, при отсутствии возражений, принимает решение о возобновлении договора аренды земли (относительно земель государственной и коммунальной собственности), заключает с арендатором дополнительное соглашение о возобновлении договора аренды земли. При наличии возражений арендодателя относительно возобновления договора аренды земли арендатору направляется письмо-уведомление о принятом арендодателем решения.

В случае если арендатор продолжает пользоваться земельным участком по истечении срока договора аренды и при отсутствии течение одного месяца после окончания срока договора письма-уведомления арендодателя об оспаривании в возобновлении договора аренды земли такой договор считается возобновленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены договором. В этом случае заключения дополнительного соглашения о возобновлении договора аренды земли осуществляется из:

- собственником земельного участка (по землям частной собственности);
- уполномоченным руководителем органа исполнительной власти или органа местного самоуправления без принятия решения органом исполнительной власти или органом местного

самоуправления о возобновлении договора аренды земли (относительно земель государственной или коммунальной собственности).

Руководитель органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, уполномоченный подписывать дополнительное соглашение к договору аренды земли относительно земельного участка государственной или коммунальной собственности, определяется решением этого органа.

Дополнительное соглашение к договору аренды земли о его восстановлении должно быть заключено сторонами в месячный срок в обязательном порядке.

Отказ, а также имеющееся промедление в заключении дополнительного соглашения к договору аренды земли может быть обжаловано в суде.

В случае изменения границы или целевого назначения земельного участка возобновления договора аренды земли осуществляется в порядке получения земельного участка на праве аренды

- если срок действия договора аренды закончился

(наши действия по Положению, утвержденному решением до рішення 26 сесії Харківської міської ради 7 скликання «Про затвердження Положення про оренду землі в м. Харкові»
від 17.04.2019 № 1554 /19)

Статья 34. Следствия прекращения или разрыв договора аренды земли

В случае прекращения или разрыва договора аренды земли арендатор обязан возвратить арендодателю земельный участок на условиях, определенных договором. Арендатор не имеет права удерживать земельный участок для удовлетворения своих требований к арендодателю.

В случае невыполнения арендатором обязанности относительно условий возвращения арендодателю земельного участка арендатор обязан возместить арендодателю причиненные убытки.