

# **ЗАКОН УКРАЇНИ**

## **ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ**

*{Із змінами, внесеними згідно із Законами*

- № 1019-XIV від 08.09.99, ВВР, 1999, № 44, ст.386*
- № 1458-III від 17.02.2000, ВВР, 2000, № 14-15-16, ст.121*
- № 2120-III від 07.12.2000, ВВР, 2001, № 2-3, ст.10*
- № 2905-III від 20.12.2001, ВВР, 2002, № 12-13, ст.92*
- № 3116-III від 07.03.2002, ВВР, 2002, № 32, ст.234*
- № 380-IV від 26.12.2002, ВВР, 2003, № 10-11, ст.86}*

*{В редакції Закону*

- № 1211-IV від 02.10.2003, ВВР, 2004, № 10, ст.102}*
- {Із змінами, внесеними згідно із Законами*
- № 1344-IV від 27.11.2003, ВВР, 2004, № 17-18, ст.250*
- № 2285-IV від 23.12.2004, ВВР, 2005, № 7-8, ст.162*
- № 2505-IV від 25.03.2005, ВВР, 2005, № 17, № 18-19, ст.267*
- № 3235-IV від 20.12.2005, ВВР, 2006, № 9, № 10-11, ст.96*
- № 489-V від 19.12.2006, ВВР, 2007, № 7-8, ст.66*
- № 107-VI від 28.12.2007, ВВР, 2008, № 5-6, № 7-8, ст.78 — зміни діють по 31 грудня 2008 року}*

*{Додатково див. Рішення Конституційного Суду*  
*№ 10-рп/2008 від 22.05.2008}*

*{Із змінами, внесеними згідно із Законами*

- № 309-VI від 03.06.2008, ВВР, 2008, № 27-28, ст.253*
- № 509-VI від 16.09.2008, ВВР, 2008, № 48, ст.358*
- № 1509-VI від 11.06.2009, ВВР, 2009, № 46, ст.700*
- № 1702-VI від 05.11.2009, ВВР, 2010, № 5, ст.40*
- № 1878-VI від 11.02.2010, ВВР, 2010, № 18, ст.141*
- № 2404-VI від 01.07.2010, ВВР, 2010, № 40, ст.524*
- № 2469-VI від 08.07.2010, ВВР, 2010, № 49, ст.568*
- № 2480-VI від 09.07.2010, ВВР, 2011, № 1, ст.1*
- № 2756-VI від 02.12.2010, ВВР, 2011, № 23, ст.160*
- № 3038-VI від 17.02.2011, ВВР, 2011, № 34, ст.343*
- № 3613-VI від 07.07.2011, ВВР, 2012, № 8, ст.61*
- № 5059-VI від 05.07.2012, ВВР, 2013, № 25, ст.251*
- № 5070-VI від 05.07.2012, ВВР, 2013, № 28, ст.303*
- № 5245-VI від 06.09.2012, ВВР, 2013, № 36, ст.472*
- № 406-VII від 04.07.2013, ВВР, 2014, № 20-21, ст.712*
- № 191-VIII від 12.02.2015, ВВР, 2015, № 21, ст.133*
- № 818-VIII від 24.11.2015, ВВР, 2016, № 2, ст.16*

№ 1532-VIII від 20.09.2016, БВР, 2016, № 44, ст.746  
№ 1533-VIII від 20.09.2016, БВР, 2016, № 44, ст.747  
№ 1983-VIII від 23.03.2017, БВР, 2017, № 25, ст.289  
№ 2498-VIII від 10.07.2018, БВР, 2018, № 37, ст.277}

## **Розділ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

### **Стаття 1. Оренда землі**

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

### **Стаття 2. Правові засади оренди землі**

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

### **Стаття 3. Об'єкти оренди землі**

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.

*{Частина другу статті 3 виключено на підставі Закону № 1702-VI від 05.11.2009}*

### **Стаття 4. Орендодавці землі**

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.  
{*Частина четверта статті 4 в редакції Закону № 5245-VI від 06.09.2012*}

Орендодавцем земельної ділянки, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною.  
{*Статтю 4 доповнено частиною п'ятою згідно із Законом № 1533-VIII від 20.09.2016*}

### **Стаття 5. Орендарі землі**

Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Орендарями земельних ділянок можуть бути:

а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;

б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;

в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

### **Стаття 6. Право оренди землі**

Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі.

{*Частина перша статті 6 із змінами, внесеними згідно із Законом № 1509-VI від 11.06.2009*}

У разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати аукціону.

{*Частина друга статті 6 із змінами, внесеними згідно із Законами № 107-VI від 28.12.2007 – зміну визнано неконституційною згідно з Рішенням Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008; в редакції Закону № 309-VI від 03.06.2008*}

У разі дострокового припинення договору оренди землі за ініціативою орендодавця земельної ділянки (крім дострокового

припинення договору оренди у зв'язку з невиконанням орендарем своїх обов'язків), право оренди якої набуто за результатами аукціону, орендодавець відшкодовує орендарю витрати на його набуття у строки, визначені умовами договору та законом, і збитки, які понесе орендар внаслідок дострокового припинення договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди.

*{Частина третя статті 6 із змінами, внесеними згідно із Законами № 107-VI від 28.12.2007 — зміну визнано неконституційною згідно з Рішенням Конституційного Суду № 10-рп/2008 від 22.05.2008; в редакції Закону № 309-VI від 03.06.2008}*

Земельна ділянка, обтяжена заставою, може бути передана в оренду в разі згоди заставодержателя.

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

*{Статтю 6 доповнено частиною п'ятою згідно із Законом № 1878-VI від 11.02.2010}*

### **Стаття 7. Перехід права на оренду земельної ділянки**

Право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців — до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

У разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких — до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

До особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

*{Статтю 7 доповнено частиною третьою згідно із Законом № 1702-VI від 05.11.2009}*

## **Стаття 8. Суборенда земельних ділянок**

Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом). Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

*{Частина перша статті 8 із змінами, внесеними згідно із Законом № 2498-VIII від 10.07.2018}*

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.

Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі.

У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, забороняється.

*{Частину восьму статті 8 виключено на підставі Закону № 2498-VIII від 10.07.2018}*

Якщо орендарем земельної ділянки є ініціатор створення індустріального парку, така земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду учасникам індустріального парку відповідно до земельного законодавства України без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки.

*{Статтю 8 доповнено частиною дев'ятою згідно із Законом № 818-VIII від 24.11.2015}*

### **Стаття 8-1. Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності**

Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім передбачених частиною другою цієї статті випадків.

Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної

власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Орендар, що має намір відчужити право оренди земельної ділянки за згодою орендодавця, подає особисто або надсилає рекомендованим листом орендодавцеві відповідну заяву.

Орендодавець у місячний строк з дня отримання заяви письмово надає орендарю згоду на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивовану відмову в наданні такої згоди.

У разі якщо в установленний цією статтею строк орендодавець не надав згоди на відчуження права оренди земельної ділянки або вмотивованої відмови в її наданні, орендар може відчужувати право оренди земельної ділянки через десять робочих днів з дня закінчення цього строку.

Відчужене право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку.

*{Закон доповнено статтею 8-1 згідно із Законом № 309-VI від 03.06.2008; текст статті 8-1 в редакції Закону № 509-VI від 16.09.2008; Стаття 8-1 в редакції Закону № 5059-VI від 05.07.2012}*

## **Стаття 8-2. Особливості набуття і реалізації права оренди на земельні ділянки, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення**

Власники та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок. Укладення договору суборенди у такому разі не потребує згоди орендодавця, при цьому орендар залишається відповідальним перед орендодавцем за виконання договору оренди. Припинення дії одного з договорів оренди, суборенди земельної ділянки, укладених у порядку обміну правами користування, припиняє дію іншого договору оренди, суборенди, укладеного взаєм, про що обов'язково зазначається у таких договорах.

Орендарі земельних ділянок зобов'язані письмово повідомити орендодавця про обмін належними їм правами користування земельними ділянками протягом п'яти днів з дня державної реєстрації права суборенди. У письмовому повідомленні зазначаються кадастровий номер земельної ділянки (за наявності), строк, на який укладено договір суборенди, та особа, якій передано в суборенду земельну ділянку. Письмове повідомлення надсилається

## ЗМІСТ

<b>ЗАКОН УКРАЇНИ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ</b> .....	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ</b> .....	<b>4</b>
Стаття 1. Оренда землі.....	4
Стаття 2. Правові засади оренди землі.....	4
Стаття 3. Об'єкти оренди землі.....	4
Стаття 4. Орендодавці землі.....	4
Стаття 5. Орендарі землі.....	5
Стаття 6. Право оренди землі.....	5
Стаття 7. Перехід права на оренду земельної ділянки.....	6
Стаття 8. Суборенда земельних ділянок.....	7
Стаття 8-1. Відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності.....	7
Стаття 8-2. Особливості набуття і реалізації права оренди на земельні ділянки, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення.....	8
Стаття 9. Переважне право орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність.....	12
Стаття 10. Права третіх осіб на орендовану земельну ділянку.....	13
Стаття 11. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди.....	13
Стаття 12. Страхування об'єкта оренди.....	13
<b>РОЗДІЛ II. ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ</b> .....	<b>13</b>
Стаття 13. Поняття договору оренди землі.....	13
Стаття 14. Форма договору оренди землі.....	13
Стаття 15. Умови договору оренди землі.....	14
Стаття 16. Порядок укладення договору оренди землі.....	14
Стаття 17. Передача об'єкта оренди.....	15
Стаття 19. Строк дії договору оренди землі.....	15
<b>РОЗДІЛ III. ОРЕНДНА ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ</b> .....	<b>16</b>
Стаття 21. Орендна плата за землю.....	16
Стаття 22. Форма орендної плати.....	17
Стаття 23. Зміна орендної плати.....	17
<b>РОЗДІЛ IV. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦІВ І ОРЕНДАРІВ, ЗАХИСТ ЇХ ПРАВ</b> .....	<b>18</b>
Стаття 24. Права та обов'язки орендодавця.....	18
Стаття 25. Права та обов'язки орендаря.....	19
Стаття 26. Витрати орендаря, пов'язані з використанням нерухомого майна.....	19
Стаття 27. Захист прав орендаря та орендодавця на орендовану земельну ділянку.....	19
Стаття 28. Відшкодування збитків, завданих орендарю.....	20
Стаття 29. Відшкодування збитків унаслідок зміни стану орендованої земельної ділянки.....	20
<b>РОЗДІЛ V. ЗМІНА, ПРИПИНЕННЯ І ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ</b> .....	<b>21</b>

Стаття 30. Зміна умов договору оренди землі.....	21
Стаття 31. Припинення договору оренди землі.....	21
Стаття 32. Припинення договору оренди землі шляхом його розірвання.....	22
Стаття 32-1. Розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб.....	22
Стаття 33. Поновлення договору оренди землі.....	23
Стаття 34. Наслідки припинення або розірвання договору оренди землі.....	25
<b>РОЗДІЛ VI. РОЗГЛЯД СПОРІВ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ.....</b>	<b>25</b>
Стаття 35. Розгляд спорів, пов'язаних з орендою землі.....	25
Стаття 36. Відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди землі.....	25
<b>РОЗДІЛ VII. МІЖНАРОДНІ ДОГОВОРИ.....</b>	<b>26</b>
Стаття 37. Міжнародні договори.....	26
<b>РОЗДІЛ VIII. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ.....</b>	<b>26</b>
<b>РОЗДІЛ ІХ. ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ.....</b>	<b>27</b>

## **ЗАКОН УКРАЇНИ ПРО ПОРЯДОК ВИДІЛЕННЯ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ) ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВЛАСНИКАМ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)..... 28**

Стаття 1. Особи, які мають право на земельну частку (пай).....	28
Стаття 2. Документи, що посвідчують право на земельну частку (пай).....	29
Стаття 3. Підстави для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв).....	29
Стаття 4. Особливості виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок єдиним масивом у спільну власність власникам земельних часток (паїв).....	30
Стаття 5. Повноваження сільських, селищних, міських рад щодо виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв).....	30
Стаття 6. Надання землевпорядним організаціям документів і матеріалів, необхідних для виконання робіт із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості).....	31
Стаття 7. Розробка і затвердження проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).....	32
Стаття 8. Особливості проведення державної землевпорядної експертизи документації із землеустрою щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості).....	33
Стаття 9. Розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв).....	33
Стаття 10. Забезпечення гласності щодо виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв).....	34
Стаття 11. Особливості встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв).....	35
Стаття 13. Використання нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв).....	35

Стаття 14. Обмін земельними ділянками.....	36
Стаття 14-1. Особливості використання та розпорядження землями, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства.....	36
Стаття 15. Прикінцеві положення.....	39

## **ЗАКОН УКРАЇНИ ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ..... 40**

### **РОЗДІЛ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ..... 40**

Стаття 1. Основні терміни та їх визначення.....	40
Стаття 2. Правове регулювання оцінки земель.....	42
Стаття 3. Об'єкти оцінки земель.....	42
Стаття 4. Принципи проведення оцінки земель.....	42
Стаття 5. Види оцінки земель.....	42
Стаття 6. Суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель.....	43
Стаття 7. Оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок та розробники технічної документації з оцінки земель.....	44
Стаття 8. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.....	44
Стаття 9. Позбавлення кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.....	45
Стаття 10. Права та обов'язки суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.....	46
Стаття 11. Діяльність у сфері оцінки земель.....	46

### **РОЗДІЛ II. ЗАСАДИ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ..... 47**

Стаття 12. Нормативно-методичне регулювання оцінки земель.....	47
Стаття 13. Обов'язкове проведення грошової оцінки земельних ділянок.....	47
Стаття 14. Обмеження щодо проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.....	48
Стаття 15. Підстави для проведення оцінки земель.....	49
Стаття 16. Порядок проведення бонітування ґрунтів.....	49
Стаття 17. Порядок проведення економічної оцінки земель.....	49
Стаття 18. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.....	50
Стаття 19. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок.....	50

### **РОЗДІЛ III. ДОКУМЕНТАЦІЯ З ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇЇ ЗАТВЕРДЖЕННЯ..... 51**

Стаття 20. Документація з оцінки земель.....	51
Стаття 21. Державна експертиза документації з оцінки земель.....	51
Стаття 22. Рецензування звітів з експертної оцінки земельних ділянок.....	51
Стаття 23. Затвердження технічної документації з оцінки земель.....	52
Стаття 24. Фінансування робіт з оцінки земель.....	53

<b>РОЗДІЛ IV. ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ. САМОРЕГУЛІВНІ ОРГАНІЗАЦІЇ У СФЕРІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ</b>	<b>53</b>
Стаття 25. Державне регулювання у сфері оцінки земель	53
Стаття 26. Саморегулівні організації у сфері оцінки земель	53
<b>РОЗДІЛ V. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ТА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ</b>	<b>54</b>
Стаття 27. Відповідальність за порушення законодавства у сфері оцінки земель	54
Стаття 28. Virішення спорів	54
<b>РОЗДІЛ VI. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ</b>	<b>54</b>