

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Ознайомчий редактований зразок

ВАЖЛИВО. Цей документ є прикладом структури договору та не є індивідуальною юридичною консультацією. Перед підписанням заповніть усі поля, узгодьте умови сторін і перевірте документ з юристом з урахуванням актуального законодавства, виду власності, характеристик ділянки та наявних обтяжень.

м. [НАСЕЛЕНИЙ ПУНКТ] [ЧИСЛО] [МІСЯЦЬ] [РІК] року

[ПІБ / НАЙМЕНУВАННЯ ОРЕНДОДАВЦЯ], надалі - «Орендодавець», в особі [ПРЕДСТАВНИК, ЯКЩО Є], що діє на підставі [ДОКУМЕНТ / ПОВНОВАЖЕННЯ], з однієї сторони, та [ПІБ / НАЙМЕНУВАННЯ ОРЕНДАРЯ], надалі - «Орендар», в особі [ПРЕДСТАВНИК, ЯКЩО Є], що діє на підставі [ДОКУМЕНТ / ПОВНОВАЖЕННЯ], з другої сторони, разом - «Сторони», уклали цей Договір про таке.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне володіння і користування земельну ділянку, визначену в розділі 2 цього Договору, для використання відповідно до її цільового призначення та умов цього Договору.

1.2. Земельна ділянка передається без зміни її цільового призначення. Орендар зобов'язується використовувати її з дотриманням вимог земельного, екологічного та іншого застосовного законодавства.

2. ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2.1. Межі земельної ділянки визначені в натурі (на місцевості) та/або відображені у Державному земельному кадастрі. Орендар підтверджує, що до підписання Договору ознайомився з місцем розташування і станом ділянки.

2.2. Недоліки земельної ділянки, які можуть перешкоджати її ефективному використанню: [ВІДСУТНІ / ПЕРЕЛІЧИТИ].

2.3. На земельній ділянці розташовані об'єкти нерухомого майна або інші об'єкти: [ВІДСУТНІ / ПЕРЕЛІЧИТИ].

Кадастровий номер: [0000000000:00:000:0000]

Місце розташування: [ОБЛАСТЬ, РАЙОН, ГРОМАДА / АДРЕСА]

Площа: [0,0000 га]

Категорія земель: [КАТЕГОРІЯ]

Цільове призначення: [КОД І НАЗВА]

Склад угідь: [РІЛЛЯ / СІНОЖАТІ / ІНШЕ]

Нормативна грошова оцінка: [СУМА ГРН, ДАТА ТА РЕКВІЗИТИ ВИТЯГУ] (за наявності та коли застосовується)

Правовстановлюючий документ Орендодавця: [НАЗВА, НОМЕР, ДАТА]

Реєстраційний номер права власності: [НОМЕР З ДРРП]

3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

3.1. Договір укладено на [КІЛЬКІСТЬ] років, починаючи з дати [ВКАЗАТИ ПРАВИЛО ОБЧИСЛЕННЯ СТРОКУ]. При визначенні строку Сторони враховують мінімальні та максимальні строки, встановлені законом для відповідної категорії та виду використання землі.

3.2. Дата закінчення строку дії Договору: [ДАТА / ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ].

3.3. Умови поновлення Договору: [ОПИСАТИ ПОРЯДОК, СТРОК ПОВІДОМЛЕННЯ ТА НЕОБХІДНІ ДІЇ СТОРІН]. Це положення застосовується з урахуванням чинного законодавства на дату поновлення.

4. ОРЕНДНА ПЛАТА

4.1. Орендар вносить орендну плату в розмірі, формі, способом і у строки, погоджені Сторонами в цьому розділі.

4.2. У разі негрошової форми плати Сторони окремо визначають найменування, кількість, якість, вартість, місце та строки передачі продукції чи послуг. Негрошова форма застосовується лише коли вона дозволена законом для відповідного виду власності.

4.3. Відповідальність за прострочення або несплату: [ПЕНЯ / ШТРАФ / ІНШІ НАСЛІДКИ, РОЗМІР І ПОРЯДОК НАРАХУВАННЯ].

4.4. Податки, збори та інші обов'язкові платежі сплачуються Сторонами відповідно до закону та їхнього податкового статусу.

Річний розмір орендної плати: [СУМА ГРН АБО % ВІД БАЗИ]

Форма плати: [ГРОШОВА / ІНША ДОЗВОЛЕНА ЗАКОНОМ]

Строки внесення: [ДАТИ / ПЕРІОДИЧНІСТЬ]

Спосіб сплати: [БАНКІВСЬКИЙ ПЕРЕКАЗ / ІНШЕ]

Реквізити для сплати: [IBAN / ІНШІ ДАНІ]

Індексація: [ФОРМУЛА, ІНДЕКС, ПЕРІОДИЧНІСТЬ АБО НЕ ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ]

Порядок перегляду: [ПІДСТАВИ, СТРОКИ, ПРОЦЕДУРА]

5. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЛІ

5.1. Земельна ділянка використовується для [КОНКРЕТНА МЕТА] відповідно до її цільового призначення.

5.2. Орендар дотримується режиму використання земель, екологічних вимог, правил добросусідства, обмежень та обтяжень, зареєстрованих або повідомлених у встановленому порядку.

5.3. Заходи з охорони та поліпшення земельної ділянки: [ПЕРЕЛІК / НЕ ПЕРЕДБАЧЕНІ]. Якщо передбачається відшкодування витрат Орендаря, Сторони укладають окрему угоду з кошторисом і порядком компенсації.

5.4. Умови збереження родючості ґрунтів, дотримання сівозміни та агротехнічних вимог: [ЗАПОВНИТИ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЛЯНКИ].

6. ПЕРЕДАЧА ТА ПОВЕРНЕННЯ ДІЛЯНКИ

6.1. Земельна ділянка вважається переданою Орендарю з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше прямо не встановлено законом.

6.2. Фактичний стан земельної ділянки на дату передачі Сторони можуть зафіксувати актом приймання-передачі, фотофіксацією, агрохімічним паспортом або іншими погодженими документами.

6.3. Після припинення Договору Орендар повертає ділянку у стані, не гіршому порівняно зі станом на момент передачі, з урахуванням нормального зносу та погоджених змін.

6.4. Строк і порядок повернення: [КІЛЬКІСТЬ ДНІВ, АКТ, ПОВІДОМЛЕННЯ, ІНШІ ДІЇ].

7. ОБМЕЖЕННЯ, ОБТЯЖЕННЯ ТА ПРАВА ТРЕТІХ ОСІБ

7.1. Орендодавець повідомив Орендаря про всі відомі права третіх осіб, обмеження та обтяження щодо земельної ділянки.

7.2. Передача ділянки в суборенду: [ДОЗВОЛЕНА ЗА ПИСЬМОВОЮ ЗГОДОЮ / ДОЗВОЛЕНА НА ВИЗНАЧЕНИХ УМОВАХ / ЗАБОРОНЕНА], з дотриманням вимог закону та без зміни цільового призначення.

Зареєстровані обмеження / обтяження: [ІПОТЕКА, СЕРВІТУТ, ЗАБОРОНА, ОХОРОННА ЗОНА АБО ВІДСУТНІ]

Права третіх осіб: [ПЕРЕЛІК АБО ВІДСУТНІ]

Необхідні погодження: [ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЬ / СПІВВЛАСНИК / ІНШЕ АБО НЕ ПОТРІБНІ]

8. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

- вимагати використання ділянки за цільовим призначенням і відповідно до Договору;
- своєчасно отримувати орендну плату;
- контролювати стан і використання ділянки без необґрунтованого втручання у господарську діяльність Орендаря;
- передати ділянку в стані, що відповідає умовам Договору;
- не перешкоджати Орендарю користуватися ділянкою за умови дотримання Договору;
- повідомити про відомі недоліки, обмеження, обтяження та права третіх осіб;
- виконувати інші обов'язки, передбачені законом і цим Договором.

9. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

- самостійно господарювати на землі в межах Договору і закону;
- отримувати продукцію та доходи від дозволеного використання ділянки;
- своєчасно сплачувати орендну плату;
- використовувати ділянку за цільовим призначенням;
- дотримуватися екологічних вимог, обмежень та прав третіх осіб;
- зберігати корисні властивості ґрунтів і не допускати погіршення стану ділянки;
- письмово повідомляти Орендодавця про обставини, що можуть вплинути на стан ділянки або виконання Договору;
- після припинення Договору повернути ділянку в погодженому порядку.

10. РИЗИК, СТРАХУВАННЯ ТА ПОЛІПШЕННЯ

10.1. Ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди несе [СТОРОНА / РОЗПОДІЛ РИЗИКУ] у межах, дозволених законом.

10.2. Страхування об'єкта оренди: [ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ СТОРОНОЮ, УМОВИ / НЕ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ].

10.3. Поліпшення земельної ділянки здійснюються Орендарем [ЛИШЕ ЗА ПИСЬМОВОЮ ЗГОДОЮ / НА ІНШИХ ПОГОДЖЕНИХ УМОВАХ]. Порядок відшкодування витрат: [ОПИСАТИ].

11. ЗМІНА, ПОНОВЛЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

11.1. Зміни до Договору оформлюються письмовою додатковою угодою, якщо інше не встановлено законом.

11.2. Договір припиняється у випадках, визначених законом і цим Договором, зокрема після закінчення строку, за згодою Сторін, у разі поєднання в одній особі власника і орендаря, викупу ділянки для суспільних потреб або на інших законних підставах.

11.3. Дострокове розірвання за згодою Сторін оформлюється письмовою угодою. Розірвання на вимогу однієї Сторони здійснюється у випадках і порядку, передбачених законом або прямо погоджених у цьому Договорі.

11.4. Право на одностороннє розірвання: [НЕ ПЕРЕДБАЧЕНО / ПЕРЕДБАЧЕНО ДЛЯ КОНКРЕТНИХ ПІДСТАВ І З ПРОЦЕДУРОЮ ПОВІДОМЛЕННЯ].

11.5. Порядок повідомлення про поновлення або припинення: [АДРЕСИ, СПОСІБ, СТРОК, ПІДТВЕРДЖЕННЯ ОТРИМАННЯ].

11.6. Сторони забезпечують державну реєстрацію припинення права оренди у випадках, коли така реєстрація потрібна.

12. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

12.1. За невиконання або неналежне виконання Договору Сторони несуть відповідальність відповідно до закону та погоджених умов.

12.2. Сторона звільняється від відповідальності, якщо доведе, що порушення сталося не з її вини або внаслідок обставин непереборної сили, підтверджених у належний спосіб.

12.3. Сторона, для якої настали обставини непереборної сили, повідомляє іншу Сторону протягом [КІЛЬКІСТЬ] днів у спосіб, визначений цим Договором.

12.4. Спори Сторони намагаються вирішити шляхом переговорів, а за відсутності згоди - у встановленому законом порядку.

13. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ОРЕНДИ

13.1. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту його державної реєстрації.

13.2. Документи для державної реєстрації подає [ОРЕНДАР / ОРЕНДОДАВЕЦЬ / НОТАРІУС / ПРЕДСТАВНИК] у строк [СТРОК].

13.3. Витрати, пов'язані з державною реєстрацією права оренди, несе [СТОРОНА / РОЗПОДІЛ ВИТРАТ].

13.4. Сторони зобов'язуються надати документи та вчинити дії, обґрунтовано необхідні для державної реєстрації права оренди та його припинення.

14. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

14.1. Договір укладено у [КІЛЬКІСТЬ] примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної Сторони та [ІНШИЙ ОТРИМУВАЧ, ЯКЩО ПОТРІБНО].

14.2. Невід'ємними частинами Договору є додатки, прямо названі Сторонами та підписані ними.

14.3. Повідомлення за Договором надсилаються за реквізитами Сторін: [ПОШТА / EMAIL / ІНШИЙ СПОСІБ]. Момент отримання визначається так: [ПОРЯДОК].

14.4. Якщо окреме положення Договору втратить чинність, це не впливає на чинність інших положень. Сторони замінюють його положенням, що найближче відповідає законній меті домовленості.

14.5. До відносин Сторін застосовується законодавство України.

15. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
[ПІБ / НАЙМЕНУВАННЯ]	[ПІБ / НАЙМЕНУВАННЯ]
[ПАСПОРТ / ЄДРПОУ]	[ПАСПОРТ / ЄДРПОУ]
[РНОКПП]	[РНОКПП]
[АДРЕСА]	[АДРЕСА]
[IBAN]	[IBAN]
[ТЕЛЕФОН, EMAIL]	[ТЕЛЕФОН, EMAIL]
_____ / [ПІБ]	_____ / [ПІБ]

ДОДАТОК 1
АКТ ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

до Договору оренди землі від [ДАТА] № [НОМЕР]

м. [НАСЕЛЕНИЙ ПУНКТ] [ДАТА]

Орендодавець [ПІБ / НАЙМЕНУВАННЯ] передав, а Орендар [ПІБ / НАЙМЕНУВАННЯ] прийняв земельну ділянку за такими характеристиками:

Кадастровий номер: [0000000000:00:000:0000]

Площа: [0,0000 га]

Місце розташування: [ОПИС]

Цільове призначення: [КОД І НАЗВА]

Фактичний стан: [ОПИС, ЗА ПОТРЕБИ - ФОТО / АГРОХІМІЧНІ ДАНІ]

Виявлені недоліки: [ВІДСУТНІ / ПЕРЕЛІК]

Документи / об'єкти, передані разом: [ПЕРЕЛІК / ВІДСУТНІ]

Сторони підтверджують, що на дату підписання цього Акта земельну ділянку фактично оглянуто, її стан зафіксовано, а зауваження зазначено вище. Цей Акт складено у [КІЛЬКІСТЬ] примірниках.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ	ОРЕНДАР
_____/ [ПІБ]	_____/ [ПІБ]

ПАМ'ЯТКА ПЕРЕД ПІДПИСАННЯМ

- Перевірити право власності Орендодавця та повноваження представників.
- Звірити кадастровий номер, площу, місце розташування і цільове призначення.
- Перевірити обтяження, іпотеку, сервітут, права третіх осіб та вимогу нотаріального посвідчення.
- Погодити строк оренди з урахуванням вимог для відповідної землі.
- Заповнити всі параметри орендної плати, індексації, строків і відповідальності.
- Узгодити суборенду, поновлення, дострокове припинення та повідомлення.
- Визначити сторону, яка подає документи для державної реєстрації права оренди.
- Перевірити додатки та підписати однакові примірники.
- Перед використанням перевірити актуальну редакцію законодавства та отримати юридичну консультацію.

Нормативна основа для перевірки

Закон України «Про оренду землі» № 161-XIV: <https://zakon.rada.gov.ua/go/161-14>

Постанова КМУ № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі»: <https://zakon.rada.gov.ua/go/220-2004-%D0%BF>

Закон України № 1952-IV про державну реєстрацію речових прав: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15>

Постанова КМУ № 1127 про порядок державної реєстрації речових прав: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1127-2015-%D0%BF>

Версія зразка: 1.0. Дата підготовки: серпень 2026 року. Статус: потребує перевірки практикуючим юристом перед публікацією та використанням.