

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ОРЕНДИ НА ЗЕМЛЮ

Оренда, земельної ділянки є усталеною формою користування землею в Україні, проте проведення земельної реформи в Україні викликає постійні зміни до правового регулювання даного інституту. Так, наприклад, було впроваджено удосконалену та суттєво спрощену процедуру державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, зокрема права оренди, а також на інші об'єкти нерухомого майна. Дане питання є малодослідженим в науковій літературі, тим паче, після введення в дію зазначених законодавчих змін, що зумовлює актуальність дослідження державної реєстрації права оренди на земельну ділянку.

Державна реєстрація права, оренди на землю — це законодавчо визначена офіційна процедура оформлення виникнення, зміни і припинення права оренди на земельну ділянку, здійснювана за допомогою внесення відповідних змін до визначених законом реєстрів. Факт державної реєстрації права оренди на землю відіграє значну роль для земельних, цивільних, господарських, фінансових та податкових правовідносин. Метою такої реєстрації є захист прав сторін орендних відносин, а також додержання таких принципів земельного права, як: цільове використання земель, забезпечення раціонального використання та охорони земель. Державна реєстрація права оренди земельної ділянки носить важливе, навіть вирішальне значення для здійснення орендно-земельних відносин, оскільки, без її проведення здійснення відповідних земельних правовідносин неможливе.

Згідно ст. 6 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону, а відповідно до ст. 17 цього ж Закону об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом [4]. Статті 125, 126 Земельного кодексу України (далі — ЗТКУ) наголошують на тому, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав, право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону⁷ України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [1]. Згідно ст. 4 Закону⁷ України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки підлягає державній реєстрації. Таким чином, державна реєстрація права оренди на земель-

ну ділянку є необхідною умовою здійснення права на користування земельною ділянкою у формі оренди [3].

Відповідно до ч. 10 ст. 79 ЗК України державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі [1]. Таким чином, першим кроком здійснення реєстрації права оренди на земельну ділянку є реєстрація ділянки у Державному земельному кадастрі, яка здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою: особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи; власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності або уповноваженої ними особи; органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр») [2].

При цьому у випадках, визначених ст. 29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація права оренди на землю може здійснюватися одночасно з реєстрацією права власності на дану земельну ділянку, або без такого взагалі [Б]. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у разі державної реєстрації речових прав, що є похідними від права власності, одночасно з державною реєстрацією права власності на таке майно заявником подається одна заява [5].

Таким чином, сьогодні у процедурі державної реєстрації права оренди на земельну ділянку ми можемо виділити наступні етапи: 1) державна реєстрація земельних ділянок у Державному земельному кадастрі; 2) державна реєстрація права, власності на земельну ділянку; 3) власне державна реєстрація права оренди на земельну ділянку. Слід акцентувати увагу що, така процедура, здається складною, але все ж є набагато спрощена, у порівнянні з тим, в якому вигляді вона існувала донедавна. На нашу думку, доцільним буде внести зміни до Закону України «Про оренду землі» у вигляді введення окремої статті «Порядок реєстрації права оренди на землю». Дана норма би в загальному вигляді закріплювала процедуру реєстрації права, оренди на землю, навіть дублюючи положення інших нормативно-правових актів. Сподіваємось, що у подальшому також відбуватимуться зміни до існуючого порядку з метою оптимізації затрат коштів та часу на дану процедуру.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України : від 25 жовт. 2001 р, JSI? 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 0-4. — Ст. 27.
2. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 лип. 2011р. № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 8. — Ст. 61.
3. Про державну реєстрацію речових прав па нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 лип. 2004 р. .№ 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — .№ 51. — Ст. 553.
4. Про оренду землі : Закон України від 6 жовт. 1998 р. JSli 161 XIV // Відомості Верховної Ради України. — 1998. — ■№ 46-47. — Ст. 280.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : постанова Кабінет Міністрів України від 25 груд, 2015 р. JM? 1127 // Урядовий кур'єр. — 2015. — 31 груд, (№ 246).

Науковий керівник: к. ю. н., доцент Гавриш Н. С,