

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

СИРОТА Ірина Миколаївна - Інститут післядипломної освіти Київського Національного університету ім. Т.Г.Шевченка

В статті проаналізовані особливості державної реєстрації права оренди земельних ділянок в сучасних умовах. Проведен аналіз нормативно-правового регулювання та виділені основні проблеми проведення реєстрації земельного участка та реєстрації речового права на неї.

Ключові слова: право оренди землі, договір оренди землі, державна реєстрація права оренди земельних ділянок.

Постановка проблеми

Проведення в Україні низки реформ, направлених на оптимізацію процедур надання адміністративних послуг, у тому числі, їх спрощення, призвело до застосування нових підходів, стандартів та вимог до сфери надання адміністративних послуг. Одним із наслідків проведення реформ стало впровадження удосконаленої та суттєво спрощеної процедури державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, зокрема права оренди, а також на інші об'єкти нерухомого майна.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Вибір теми статті визначено актуальністю порушеної в ній проблеми, яка була предметом досліджень таких науковців, як М.В. Шульга, К.О. Настечко, П.Ф. Кулич, С.В. Гринько, Н.В. Ільків, Н.О. Кучаковська та ін. Таким чином, правова природа реєстрації речових прав на землю була предметом наукових досліджень низ-

ки сучасних науковців. Необхідно зазначити, що особливості правового регулювання державної реєстрації права оренди земельних ділянок не ставали предметом окремого наукового дослідження.

Метою статті є вивчення та аналіз низки питань державної реєстрації прав на земельну ділянку та визначення особливостей державної реєстрації права оренди земельних ділянок.

Виклад основного матеріалу

У правовому механізмі набуття та реалізації суб'єктивних прав на землю в умовах здійснення земельної реформи самостійне місце займає державна реєстрація прав на землю. Як специфічна правова категорія з притаманними їй юридичними ознаками, вона виступає важливою складовою загальної реєстраційної системи держави. Державна реєстрація земельної ділянки та державна реєстрація прав на неї мають важливе значення для встановлення правового режиму земельної ділянки. Як слушно підкреслює Н.В. Ільків, поняття «державна реєстрація земельних ділянок» і «державна реєстрація прав на земельну ділянку» мають різну правову основу. [1, с. 81]. З погляду Є.О. Суханова державна реєстрація є дієвим способом забезпечення державної (публічної) достовірності відомостей про існування або відсутність правочинів і прав [2, с. 474]. К.О. Настечко визначає, що оформленню прав на земельні ділянки

притаманні наступні функції: гарантуюча, правоохоронна, правостановлююча, екологічна та інформативна.[3, с.82]. На думку науковця, оформленням прав на земельні ділянки слід вважати юридично визначену діяльність суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки для видачі та отримання юридично-значимих та правостановлюючих документів на право власності, право користування або на право осіб на земельну ділянку, яке виникає із встановлення обтяжень або обмежень, їх державної реєстрації та нотаріального оформлення у випадках, встановлених законом [4, с. 524 – 525].

За твердженням С.В.Гринька головною функцією реєстрації прав на землю є правостановлювальна (легалізаційна) функція. Водночас учений підкреслює поліфункціональну спрямованість реєстрації прав на землю, що об'єктивується, крім легалізаційної, і в екологічному, інформаційному, статистичному та обліковому напрямках. З погляду С.В. Гринька, реєстрація прав на землю є юридично визначеною, поліфункціональною, вольовою діяльністю суб'єктів земельних реєстраційних правовідносин, яка спрямована на внесення передбачених законодавством належно отриманих даних у спеціально призначені для цього офіційні документи уповноваженими державою органами за встановленою процедурою з метою виникнення, зміни або припинення відповідних прав на землю у належних заінтересованих осіб, які її ініціюють, та утвердження останніх як суб'єктів зазначених легалізованих прав [5, с. 24].

П.Ф. Кулинич вважає, що державна реєстрація прав на землю є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення прав власності, користування, зокрема права оренди землі, їх обмежень, земельних сервітутів тощо, що супроводжуються внесенням даних про зареєстровані права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [6, с. 311].

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про оренду землі» [7] (далі – Закон про оренду землі) відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодек-

сом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Згідно зі ст.6 Закону про оренду землі право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Положеннями статті 125 Земельного кодексу України(далі – ЗК України)[8]зазначено, що право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права. Отже, факт реєстрації права оренди землі є необхідною підставою для законного землекористування.

З 01.01.2013 року були внесені зміни до законодавства в частині впровадження нових реєстраційних правил оренди земельних ділянок. Відповідно до п. 10 ст. 79-1 ЗК України, ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV [9] (далі – Закон про державну реєстрацію прав) та Закону України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI [10] (далі – Закон про кадастр) державна реєстрація права оренди земельних ділянок здійснюється після державної реєстрації земельної ділянки, яка є об'єктом оренди та здійснення державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

Детальні вимоги щодо держреєстрації прав на нерухоме майно були встановлені в Постанові Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 року № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». Проте 12.02.2014 року набрав чинності Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 року № 868 (далі – Порядок реєстрації прав № 868)[11], який значно спростив порядок державної реєстрації прав, зокрема стосовно державної реєстрації речових прав на земельні ділянки.

Слід зазначити, що земельна ділянка – це частина земної поверхні з установлени-

ми межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами, як визначено статтею 79 ЗК України. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру, присвоєння їй кадастрового номера, а також державної реєстрації права власності на неї, і лише потім реєстрації права оренди (стаття 79-1 ЗК України).

Серед відомостей, які включаються до Державного земельного кадастру виділяються відомості щодо цільового призначення земельної ділянки, яке включає в себе вказівку на категорію земель і визначення виду використання земельної ділянки в межах певної категорії.

Статтею 15 Закону України «Про оренду землі» визначено перелік істотних умов договору оренди землі. Серед істотних умов у договорі оренди обов'язково повинна міститися умова про цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду. Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Таким чином, відповідно до Закону про кадастр встановлена обов'язковість державної реєстрації земельних ділянок усіх категорій.

Законодавством передбачено, що право оренди по відношенню до права власності є похідним, і для реєстрації права оренди спочатку необхідно зареєструвати право власності. Відповідно до ст. 4 Закону про державну реєстрацію прав та абз.6 п.4 По-

рядку державної реєстрації прав № 868 державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, що є похідними від права власності, проводиться після державної реєстрації права власності на таке майно, крім випадків, коли державна реєстрація речового права проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності, а також коли державна реєстрація права власності проведена до 01.01.2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення.

Варто наголосити на передбаченій законодавством можливості проведення державної реєстрації нотаріусом.

Необхідно звернути увагу на дане позитивне нововведення, передбачене Порядком № 868, так як була поширеною практика того, що багато аграріїв використовували незареєстровані договори оренди для ведення господарської діяльності через складність і надмірну бюрократизацію процедури державної реєстрації договорів оренди землі.

Проблема, зокрема, виникала у зв'язку зі значними обсягами прав оренди, які було необхідно реєструвати. Так, відносно невелике сільськогосподарське підприємство орендує декілька тисяч земельних ділянок по 3-5 га кожна, всі права щодо яких необхідно було зареєструвати. Відтак процедура реєстрації одного права займала до двох місяців. Наслідком зазначеної проблеми було позбавлення сільгоспідприємств податкових пільг.

Незважаючи на те, що Порядок № 868 спростив реєстрацію права оренди, проте викликає досить великий сумнів необхідності ведення спеціального розділу можливості реєстрації похідних прав у спеціальному підрозділі без реєстрації права власності, так як це може затягнути наповнення самої бази державного реєстру прав на нерухоме майно та мати наслідком виникнення рейдерських захоплень земельних ділянок. Так, недобросовісні агро-виробники, подаючи документи лише для реєстрації права користування у спеціальному розділі державного реєстру, можуть самостійно робити договори оренди, не посвідчуючи договір нотаріально.

Також з метою активізації та скорочення в часі процесу передачі земельних ділянок державної та комунальної власності у власність або користування фізичних та юридичних осіб, поновлення дії раніше укладених договорів оренди статтею 4-1 Закону про державну реєстрацію прав визначено, що при поновленні або внесенні змін, зокрема, до договорів оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності, право власності держави чи територіальної громади, на які не зареєстровано відповідно до Закону, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права оренди земельної ділянки.

Після державної реєстрації земельної ділянки протягом 1 року з дня здійснення такої державної реєстрації потрібно зареєструвати речове право на неї: право власності, право оренди тощо. Якщо цього не буде здійснено, то державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснив таку реєстрацію (п. 10 ст. 24 Закону про кадастр).

Крім цього, з 1 січня 2014 року набрали чинності зміни до Закону про реєстрацію прав, відповідно до яких скорочено термін проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно до 5 робочих днів (частина п'ята статті 15 Закону про державну реєстрацію прав).

Після проведення державної реєстрації права власності за виключенням вищевказаних випадків проводиться державна реєстрація права оренди земельної ділянки, на підтвердження чого видається Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Необхідно зазначити також і на останніх позитивних змінах законодавства щодо реєстрації похідних прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Зокрема, 25.03.2015 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» від 05.03. 2015 р. № 247-VIII[12] (далі – Закон № 247-VIII).

Законом N 247-VIII уповноважено нотаріусів здійснювати функції державного реєстратора прав на нерухоме майно у порядку та випадках, встановлених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Водночас нотаріусу надано можливість проводити державну реєстрацію: речових прав, похідних від права власності, на земельні ділянки сільськогосподарського призначення незалежно від нотаріального посвідчення договору, на підставі якого виникає таке право; права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яке виникло та оформлено в установленому порядку до 01 січня 2013 року, одночасно з державною реєстрацією похідного від нього речового права на таку земельну ділянку.

Крім того, Закон «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» доповнено статтею 4-2, яка визначає особливості державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, право власності на які виникло та оформлено в установленому порядку до 01 січня 2013 року.

Так, ч. 1 ст. 4-2 Закону про державну реєстрацію прав встановлено норму щодо одночасності державної реєстрації похідного речового права та права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яке виникло та оформлено в установленому порядку до 01 січня 2013 (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), на підставі заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, поданої власником чи набувачем відповідного похідного права або уповноваженою ними особою, з урахуванням положень статті 16 Закону про державну реєстрацію прав.

Також передбачено проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення у разі подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень набувачем похідного речового права на таку земельну ділянку (орендарем чи іншим

користувачем) без подання заявником документа, на підставі якого виникло право власності, у порядку, встановленому пунктом 8¹ частини другої статті 9 Закону про державну реєстрацію прав, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку у Державному земельному кадастрі та до моменту автоматизованого перенесення до Державного реєстру прав записів (відомостей) про речові права та обтяження на земельні ділянки з Державного реєстру земель (ч. 2 ст. 4-2 Закону про державну реєстрацію прав).

Підводячи підсумки, можна зробити наступні висновки:

- Державній реєстрації права оренди земельної ділянки передують державна реєстрація земельної ділянки, яка є об'єктом оренди та державна реєстрація права власності на таку земельну ділянку;
- Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права.
- Права на нерухоме майно, які були належним чином зареєстровані до 1 січня 2013 року визнаються дійсними;
- Державна реєстрація похідного речового права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, право власності на яку виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року, здійснюється одночасно з державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку;

Висновки та перспективи подальших досліджень

Системна реформа державної реєстрації у сфері земельних відносин в Україні набирає обертів. У цілому, попри існуючі проблеми, запровадження уніфікованої системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно стало важливим кроком уперед до ефективного регулювання відносин в аграрному секторі. І саме вчасне оформлення договірних відносин із власниками землі та здійснення державної реєстрації права оренди надає юридичні гарантії як орендарям, так і орендодавцям щодо фактичного використання земельних ділянок. Необхідно констатувати удоскона-

лення нормативно-правової бази у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зокрема у сфері реєстрації права оренди. Внесені зміни законодавства є прогресивними та покликані спростити багато земельних проблем, прискорити і здешевити обов'язкові процедури, чим, з-поміж іншого, зменшити і притаманну їм корупційну складову. Що ж стосується перспективи подальших наукових досліджень, то продовження реформ земельних відносин зумовлюватиме актуальність дослідження питань державної реєстрації прав на землю з метою мінімізації недоліків та посилення захисту прав та законних інтересів громадян.

Література

1. Ільків Н.В. Державна реєстрація у сфері земельних відносин / Н.В.Ільків // Публічне право. – 2012. – №3(7). – С.76 –82.
2. Гражданское право: в 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М., 2008. – Т. 1: Общая часть. – С.474.
3. Настечко К.О. Зміст і функції оформлення прав на земельні ділянки/ К.О. Настечко // Юридична Україна .– 2010 . – №7 . – С. 80 –83.
4. Настечко К.О. Оформлення прав на земельні ділянки: щодо визначення поняття / К.О. Настечко // Держава і право. – 2007. – С. 519 – 525.
5. Гринько С.В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: монографія / С.В. Гринько. – К. : “Київський університет”, 2004. – 172 с.
6. Кулинич П.Ф. Державне управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів / П. Ф. Кулинич, В. І. Семчик, М. В. Шульга // Земельне право України. Академічний курс: підручник. – К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. – 600 с.
7. Про оренду землі: закон України від 06 жовтня 1998 р. // Офіційний вісник України. – 1998. – № 42. – Ст. 1.
8. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 1 липня 2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004.

АНОТАЦІЯ

У статті проаналізовано особливості державної реєстрації права оренди земельних ділянок в умовах сьогодення. Проведений аналіз нормативно-правового регулювання та виокремлені основні проблеми проведення реєстрації земельної ділянки і реєстрації речового права на неї.

– № 51. – Ст. 553.

10. Про державний земельний кадастр: закон України від 7 липня 2011 р. // Офіційний вісник України. – 2011. – № 60. – Ст. 2405.

11. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868 // Офіційний вісник України. – 2013. – № 96. – Ст. 61.

SUMMARY

The paper analyzes the features of the state registration of lease right stol and under present conditions. The analysis of legal regulation and single dout the basic problems of land registration and registration of right stoit.

12. Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення». – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/247-19>