

УХИЛЕННЯ ВЛАСНИКІВ ВІД РЕЄСТРАЦІЇ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ: ЯК ОБІЙТИ ЗАКОНОДАВСТВО

Досить цікавою є судова практика з приводу ухилення сторін від реєстрації договору оренди земельної ділянки. Ст. 18 Закону України "Про оренду землі" року визначає, що договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Тоді питання, а що робити у випадку, якщо потенційний орендодавець забере свою заяву про реєстрацію договору оренди, після того, як потенційним орендарем уже були здійснені всі підготовчі заходи щодо укладення такого договору, які коштують чимало.

Зокрема, у постанові Харківського окружного адміністративного суду від 18 серпня 2010 р. по справі за позовом до філії Центру ДЗК про зобов'язання зареєструвати договори оренди землі (всього 6 договорів) з громадянами-власниками земельних ділянок. Щодо суті справи, потенційний орендар, агрохолдингова компанія, домовився з близько 40 власниками земельних ділянок про оренду. Відтак, вже на стадії реєстрації такого договору 6 осіб відкликали свої заяви. Суд відмовив у задоволенні позовних вимог, оскільки реєстрація договорів оренди відбувалася без згоди власників земельних ділянок.

На наш погляд, у вищезазначеній та аналогічній справах допускається неправильне трактування положень законодавства.

Так, Закон України «Про оренду землі», який встановив правила щодо оформлення договору оренди, був прийнятий 6 жовтня 1998 р. до чинного Циві-

льного кодексу, а саме, 1998 р.. На той час діяв ще Цивільний кодекс УРСР 1963 р.. Відповідно до ст. 16 закону «договір оренди земельної ділянки набирає чинності після досягнення домовленості з усіх істотних умов, підписання його сторонами і державної реєстрації». Відповідно до ст. 18 «укладений договір оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації». Закон «Про оренду землі» явно розрізняє моменти укладення договору та набрання ним чинності, що ставить під питання роль державної реєстрації такого договору. Цивільний кодекс УРСР 1963 р. не передбачав такої форми договору, як державна реєстрація. Відповідно до ч. 4 ст. 15 Закону «у разі згоди орендодавця надати земельну ділянку в оренду сторони укладають договір, в якому обумовлюють істотні та інші умови оренди землі».

Отже, робимо висновок про те, що укладення договору означало просто підписання його тексту, тобто досягнення домовленості щодо істотних умов, а вже потім «укладений, але не чинний» договір вступав у силу після його державної реєстрації. Таке тлумачення законодавства можна використати і в судовому розгляді.

*Матеріал підготувала:
редактор журналу "Економіка. Фінанси. Право",
юрисконсульт
Анна Туманян*