



УДК 349.414;418.2

Т. Чурилова,кандидат юридичних наук,
доцент кафедри судочинства та міжнародного права
Сумського державного університету

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Земельна реформа, початок якої було покладено Постановою Верховної Ради України «Про земельну реформу» в 1990 р. [1], зумовила бурхливий розвиток орендних відносин. Отже, постало питання належного правового регулювання, адекватного існуючому стану речей в економіці України. Земельні орендні відносини мають давню історію. Кожний етап становлення й розвитку оренди землі в Україні мав свої особливості: від повної заборони до дозволу, проте зі значними обмеженнями. З 1991 р. вихідні засади оренди земель в Україні регулюються Земельним кодексом України (далі – ЗК України) [2].

Сьогодні «правила гри» у сфері оренди землі визначає низка нормативно-правових актів, зокрема Цивільний кодекс України [3], Земельний кодекс України [2], Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4] та інші підзаконні нормативно-правові акти. Центральне місце в законодавстві про оренду земель посідає спеціальний Закон України «Про оренду землі» [5]. Цей закон став етапним актом законодавчого рівня у сфері регулювання земельних орендних відносин в Україні.

Незважаючи на наявність правового підґрунтя у сфері оренди землі, не можна стверджувати, що складний процес правового регулювання завершено. Економічні реалії сьогодення вимагають відповідного правового реагування. Значною мірою це стосується земель сільськогосподарського призначення, оскільки оренда земель у сільському

господарстві є домінуючим видом землекористування.

Однак цілком справедливо побутує думка щодо надмірного правового регулювання відносин з оренди землі [6]. Необґрунтовано велика кількість істотних умов договору, численні формальності під час його укладення, необхідність державної реєстрації права оренди істотно ускладнюють користування земельними ділянками, впливають на стійкість учасників договору, стримують розвиток економіки, стимулюють корупцію, породжують численні спори.

Метою статті є дослідження нормативно-правового забезпечення державної реєстрації орендного права, аналіз проблемних питань із точки зору практичної реалізації окремих законодавчих положень.

Дослідженню правових аспектів оренди землі присвячено праці таких учених, як В.І. Андрейцев, І.А. Дмитренко, Н.В. Ільницька, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченко, В.В. Носик, О.О. Погрібний, В.І. Семчик, В.А. Сонюк, А.К. Соколова, Н.І. Титова, В.І. Федорович, М.В. Шульга, В.В. Янчук, В.З. Янчук. Питанню державної реєстрації прав на землю присвячено монографію С.В. Гринька.

Закон України «Про оренду землі» в ст. 3 визначає оренду землі як «засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності» [5].

ЗК України визначає право оренди землі, що є синонімом оренди зем-

лі, адже оренда виникає виключно на підставі права. Так, згідно зі ст. 93 ЗК України право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння й користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності [2].

Згідно з ч. ч. 1 та 5 ст. 6 Закону України «Про оренду землі» [5] орендарі набувають право оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України та іншими законами України й договором оренди землі.

Право оренди виникає з моменту державної реєстрації такого права, як зазначено в ст. 125 ЗК України [2].

Державна реєстрація, відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», являє собою «офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [4].

Реєстрація потрібна насамперед для оголошення прав на майно широкому, заздалегідь невизначеному колу осіб у випадках, коли з фактичного стану справ наявність прав не є очевидною. Так, якщо права на нерухоме майно оголошуються іншим особам самим фактом знаходження рухомої речі у власника, то щодо нерухомого майна «фактичного володільця» визначити може бути дуже важко. Саме тому практично в усьому світі права на нерухоме майно підлягають реєстрації. Виходячи з призначення реєстрації, вона повинна застосовуватися саме щодо прав на майно [7, с. 463]. З іншого боку, у більшості країн світу державна реєстрація є підтвердженням державою фактів виникнення, зміни чи припинення прав на землю в процесі ринкового обігу земельних ділянок.

Якщо звернутися до ретроспективи розвитку питання реєстрації прав на

землю, то в загальному вигляді складається така картина.

У 2008 р. Верховна Рада України ухвалила Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» [8]. Цим законом до Земельного кодексу України було внесено зміни, згідно з якими право оренди може бути відчужене. Відтепер серед істотних умов договору оренди земельної ділянки є умови передачі в заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки. Таким чином, право оренди набуває ознак речового права. Згідно зі ст. 93 ЗК України право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися в заставу, спадщину, вноситися до статутного фонду власником земельної ділянки на строк до 50 років, окрім випадків, визначених законом.

Необхідність державної реєстрації права оренди виникла після відповідних змін, внесених Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» [9], Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» [10].

Відтепер право оренди виникало з моменту державної реєстрації такого права. Проте через відсутність механізму реалізації Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» реєстрація права оренди, за правилами відповідного закону, тривалий час не здійснювалася. До створення єдиної системи органів реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень право користування земельною ділянкою виникає з моменту державної реєстрації земельної ділянки.

Згідно зі ст. 202 ЗК України державна реєстрація земельних ділянок має



здійснюватися в складі державного реєстру земель, який складається з двох частин: а) книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок; б) Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку [2]. Тому фактично відбувається подвійна реєстрація земельних ділянок. Адже реєстр земельних ділянок складається з Поземельної книги, що містить відомості про земельну ділянку, та Книги записів, де проводиться реєстрація державних актів на право власності на землю та договорів оренди землі. Тобто реєструється і сама земельна ділянка (права на неї), і документ, що засвідчує право на неї. При цьому згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 р. № 1021 ведення Поземельної книги та Книги записів у паперовому вигляді здійснюється органами Державного комітету України по земельних ресурсах, а в електронному – структурними підрозділами ДП «Центр державного земельного кадастру» [11]. Система є вкрай ускладненою та бюрократизованою.

З 2011 р. відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» від 09.09.2009 р. № 1021 (зі змінами), яка діяла до 01.01.2013 р., відповідними повноваженнями було наділено територіальні органи Державного агентства земельних ресурсів за місцем розташування земельної ділянки [11].

З 01.01.2013 р. набрали чинності Закон України «Про Державний земельний кадастр» [12], Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 р. № 1051 [13], зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових

прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

З прийняттям зазначених нормативних актів повноваження щодо державної реєстрації прав на земельні ділянки та скасування державної реєстрації цих прав не розповсюджуються на компетенцію органів Державного агентства земельних ресурсів України.

Повноваженнями щодо проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень наділено Державну реєстраційну службу, яка веде єдиний державний реєстр речових майнових прав та обтяжень на нерухоме майно.

Таким чином, з 01.01.2013 р. право оренди виникає з моменту державної реєстрації цього права, засади якої визначаються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4].

У спрощеному вигляді процедури державної реєстрації прав можна зобразити в три етапи: подання документів для державної реєстрації прав; проведення державної реєстрації прав (за відсутності підстав для відмови в її проведенні чи зупиненні або в зупиненні розгляду відповідної заяви); отримання документів про державну реєстрацію прав заявником.

На жаль, на практиці майже на кожному етапі виникає значна кількість проблем.

З моменту введення реєстраційної системи, а це сталося на початку 2013 р., вона почала давати збої. І чим довше система функціонувала, тим помітнішими ставали її недоліки. Зокрема, ускладнення реєстраційної процедури, відсутність використання інформаційних технологій у достатньому обсязі.

Реєстрація прав оренди земель сільськогосподарського призначення відбувалася зі значною затримкою, що спричинило, безперечно, значні ризики для сільськогосподарського виробництва, а також порушення податкового й земельного законодавства.

Відсутність належної взаємодії між реєстрами прав і земель також стала

гальмом реєстраційної системи. Так, у процесі формування реєстру речових прав інформацію про власників і користувачів земельних ділянок із Державного реєстру земель не було перенесено до Державного реєстру прав на нерухоме майно. Як наслідок, землевласники та землекористувачі мали повторно реєструвати свої права власності та права користування в новоствореному реєстрі прав. Це створювало додаткове навантаження як на суб'єктів земельних відносин, так і на державних реєстраторів, «затягувало» реєстрацію на тривалий час.

Серед суттєвих проблем реєстраційного процесу є відсутність кадастрових номерів значної частини земельних ділянок, власники яких свого часу не пройшли процедуру присвоєння кадастрового номера з різних причин. Коли власникам таких земельних ділянок доводиться укладати із сільгоспвиробниками договори оренди землі, вони не можуть бути зареєстровані в Державному реєстрі прав на нерухоме майно. А все через те, що права власності на такі ділянки не зареєстровані Державним реєстром прав на нерухоме майно та Державним земельним кадастром.

Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яка набула чинності 12.02.2014 р., було здійснено спробу дещо спростити реєстраційну систему, зробити її максимально комфортною для користувачів [14].

Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Порядок) визначає процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права й обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Нові правила державної реєстрації речових прав на нерухоме майно передбачають можливість реєстрації

нерухомості поштою шляхом направлення документів із підписом заявника, завіреним згідно зі ст. 34 Закону України «Про нотаріат» [15]. Крім того, на сьогодні розглядається можливість розширити пункти прийому документів для проведення державної реєстрації прав завдяки розміщенню в приміщеннях відділень «Укрпошти» працівників, спеціально уповноважених на прийом таких документів від заявників, та завдяки роботі посадових осіб сільських і селищних рад, які в сільських населених пунктах, де немає державних реєстраторів, матимуть можливість проводити прийом відповідних документів.

На жаль, можливість електронного способу подання заявки залишається доступною дуже обмеженому колу суб'єктів, а саме державним кадастровим реєстраторам і державним виконавцям [14].

Однак залучати кадастрового реєстратора можна для державної реєстрації надто обмеженого набору речових прав (права власності та права оренди земельної ділянки державної чи комунальної форми власності) [14]. Крім того, залучити з метою реєстрації права оренди можливо лише того державного кадастрового реєстратора, який провадив реєстрацію земельної ділянки.

Новими правилами спрощується система державної реєстрації права оренди [14].

Такі зміни важливі насамперед для оренди земель сільськогосподарського призначення. Адже для реєстрації права оренди необхідно, щоб власником було зареєстровано право власності на земельну ділянку. Власниками орних земель є переважно літні люди, яким фізично важко особисто займатися оформленням документів. У результаті виникає ситуація, коли неможливо зареєструвати право оренди, на законних підставах використовувати земельні ділянки.

Новими правилами спрощується система державної реєстрації прав,



похідних від права власності, зокрема оренди. Так, сьогодні, щоб провести державну реєстрацію змін, які виникають із права оренди чи іпотеки, необхідно спочатку провести державну реєстрацію права власності та права оренди. І лише після виконання цих дій проводиться державна реєстрація відповідних змін.

Порядком передбачається можливість реєстрації таких змін без обов'язкової реєстрації права власності, якщо таке право було зареєстровано до 01.01.2013 р.

Пунктом 4 Порядку передбачено, що в разі, коли в результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном виникають речові права, які є похідними від права власності, за відсутності державної реєстрації права власності на таке майно в Державному реєстрі прав, нотаріус, яким вчиняється нотаріальна дія, одночасно проводить державну реєстрацію права власності на таке майно та державну реєстрацію речового права, що є похідним від нього [14].

Відповідно до п. 44 Порядку державна реєстрація права власності держави або територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, проводиться одночасно з державною реєстрацією речового права на таку земельну ділянку, що є похідним від права власності, на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки в користування [14].

Проте, на жаль, є й проблемні моменти нововведень. Так, має місце невідповідність між Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [14] та Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4], зокрема щодо можливості спрощеного порядку реєстрації речових прав, які є похідними від права власності.

Викликає здивування норма постанови Кабінету Міністрів України від 05.02.2014 р. № 50, якою встановлено, що в разі проведення державної реєстрації речових прав, зокрема права оренди, державний реєстратор має зазначити розмір орендної плати [16].

Вочевидь, зміна в договорі розміру орендної плати має супроводжуватися відповідними змінами в державному реєстрі.

Слід мати на увазі, що згідно зі ст. 11 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [4] структура Державного реєстру прав являє собою розділи, кожний із яких складається з чотирьох частин, що містять відомості про нерухоме майно, про право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права, про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, про обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав. Це мінімально необхідний обсяг відомостей.

Справа полягає в тому, що Державний реєстр прав має містити інформацію про те, хто є суб'єктом прав на цю земельну ділянку та якого роду (змісту) ці права. Тому внесення до Державного реєстру прав інших відомостей про земельну ділянку лише інформаційно обтяжує його та не є необхідним.

Таким чином, вдосконалення реєстраційної системи триває, реєстраційна процедура потребує подальших змін. Адже головними критеріями мають бути достовірність, гарантованість, при цьому затрати часу й коштів на реєстрацію мають бути максимально низькими.

Швидкого результату навряд чи варто очікувати, оскільки досвід більш розвинених у питанні державної реєстрації прав на нерухоме майно країн свідчить про складний і тривалий шлях. Наприклад, Естонії вдалося створити найдосконаліше на цей час законодавство в галузі реєстрації майнових прав. Проте на це пішло сімнадцять років.

Ключові слова: оренда землі, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, реєстраційна процедура, Державна реєстраційна служба, Державний земельний кадастр.

Статтю присвячено ключовим питанням реєстрації права оренди земельної ділянки, зокрема сільськогосподарського призначення, законодавчим новелам щодо спрощення реєстраційної процедури.

Стаття посвячена ключевым вопросам регистрации права аренды земельного участка, в частности сельскохозяйственного назначения, законодательным новеллам по упрощению регистрационной процедуры.

The article is devoted to the key issue of registration of lease of land, including agricultural land, legal novels on simplifying registration procedures.

Література

1. Про земельну реформу : Постанова Верховної Ради УРСР від 18.12.1990 р. № 563-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=563-12>.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2768-14>.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15>.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – С. 553. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
5. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46. – С. 280. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
6. Мірошниченко А.М. Щодо необхідності вдосконалення системи прав на земельні ділянки / А.М. Мірошниченко [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.academia.edu/7782205/%D0%A9%D0%9E%D0%94%D0%9E>.

ний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.academia.edu/7782205/%D0%A9%D0%9E%D0%94%D0%9E>.

7. Мірошниченко А.М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А.М. Мірошниченко, Р.І. Марусенко. – К. : Алерта ; Центр учбової літератури, 2011. – 520 с.

8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву : Закон України від 16.09.2008 р. № 509-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2008. – № 48. – С. 358. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/card/509-17>.

9. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України : Закон України від 11.02.2010 р. № 1878-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – С. 141. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/card/1878-17>.

10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок : Закон України від 05.03.2009 р. № 1066-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 29. – С. 396. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1066>.

11. Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 р. № 1021 // Урядовий кур'єр. – 2009. – № 189. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1021-2009-%D0%BF>.

12. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – С. 61. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

13. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 // Урядовий кур'єр. – 2012. – № 218. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>.



14. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 р. № 868 // Урядовий кур'єр. – 2013. – № 229. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-%D0%BF>.

15. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-XII // Відомості

Верховної Ради України. – 1993. – № 39. – С. 383. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>.

16. Про внесення змін до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 05.02.2014 р. № 50 // Урядовий кур'єр. – 2014. – № 32. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/50-2014-%D0%BF>.