

Державна реєстрація права оренди земельної ділянки

Відповідно до статті 204 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.

Згідно з частиною першою статті 210 ЦКУ правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації.

Керуючись частиною другою статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

В той же час, частиною першою статті 4 Закону передбачається, що державній реєстрації прав підлягають право власності, речові права, похідні від права власності, інші речові права та усі види обтяжень відповідно до Закону.

Аналогічне положення міститься у статті 125 Земельного кодексу України, де зазначено, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Відповідно до Закону України «Про оренду землі», договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації.

Слід розділяти момент укладання договору оренди та момент державної реєстрації права оренди, оскільки вони мають принципово різні юридичні наслідки. Так, сторони, дійшовши згоди щодо всіх істотних умов договору оренди землі, складають і підписують відповідний письмовий документ. Але підписання договору не означає, що орендар може вже користуватись земельною ділянкою, відповідне право виникає з моменту державної реєстрації.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав (у тому числі оренди земельної ділянки) проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах відповідної області за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації.

Разом з заявою подається документ, що посвідчує особу заявника, довіреність, що посвідчує представницькі повноваження, у разі коли особа, яка звертається з заявою про державну реєстрацію діє як представник, копія реєстраційного номера облікової картки платника податку, договір оренди та документ, що підтверджує сплату адміністративного збору.

За загальним правилом державна реєстрація права власності та оренди проводиться у строк, що не перевищує 5 робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

За результатом проведення державної реєстрації права оренди на земельну ділянку державний реєстратор формує витяг.

Слід зазначити, що орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар має додати проект додаткової угоди.

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право

орендаря на [укладення договору оренди](#) землі припиняється.

Нормами чинного законодавства України не передбачено порядок автоматичного [поновлення договору оренди](#) земельної ділянки у випадку відсутності заперечень сторін, а лише визначено, що в цьому випадку договір підлягає поновленню.

Інформує управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції в Одеській області