

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ДНУ «ІНСТИТУТ МОДЕРНІЗАЦІЇ ЗМІСТУ ОСВІТИ
ДУ «НАУКОВО-МЕТОДИЧНИЙ ЦЕНТР ВИЩОЇ ТА ФАХОВОЇ ПЕРЕДВИЩОЇ ОСВІТИ»**



МАТЕРІАЛИ

**Всеукраїнської науково-практичної конференції
здобувачів вищої освіти**

«МОЛОДЬ – АГРАРНИЙ НАУЦІ ВИРОБНИЦТВУ»

Актуальні питання законодавства

24 квітня 2024 року

Біла Церква
2024

УДК 378-053:63:001:81:008:165(063)

Молодь – аграрній науці і виробництву. Актуальні питання законодавства : матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції здобувачів вищої освіти (Біла Церква, 24 квітня 2024 р.). – Біла Церква: БНАУ, 2024. – 61 с.

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ:

Шуст О.А., д-р екон. наук, професор, ректор.

Варченко О.М., д-р екон. наук.

Димань Т.М., д-р с.-г. наук.

Зубченко В.В., канд. екон. наук.

Ковальчук І.В., канд. юрид. наук.

Тимошук О.Г., канд. юрид. наук.

Куманська Ю.О., канд. с.-г. наук.

Відповідальна за випуск – **Олешко О.Г.**, канд. с.-г. наук.

До збірника ввійшли матеріали і тези доповідей, подані учасниками Всеукраїнської науково-практичної конференції здобувачів вищої освіти «Молодь – аграрній науці і виробництву» (24 квітня 2024 року, Білоцерківський національний аграрний університет) до Організаційного комітету.

Тексти публікуються в авторській редакції. За науковий зміст і якість поданих матеріалів відповідають автори.

Ел. адреса: <https://science.btsau.edu.ua/taxonomy/term/34>

©БНАУ

КАТАЄВ Я.Д., студент

Науковий керівник – **ОБШОХ Н.М.**, канд. юрид. наук
Білоцерківський національний аграрний університет

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ: ПРОБЛЕМИ ТА ВИКЛИКИ СЬОГОДЕННЯ

У даній публікації розглянуто правові аспекти державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, що пов'язані зі змінами після запровадження воєнного стану. Проаналізовано положення законодавчих актів, які регулюють питання оренди земель та проведення державної реєстрації права оренди земельних ділянок. Визначено проблемні питання державної реєстрації у цій сфері.

Ключові слова: державна реєстрація речових прав, оренда землі, речові права, земельні ділянки.

Земля є одним із найважливіших природних ресурсів України. Її цінність та роль у житті суспільства та держави постійно зростають. Тому питання державної реєстрації права на землю є надзвичайно важливим. В умовах запровадження воєнного стану в Україні система державної реєстрації прав на землю зазнала суттєвих змін, які потребують вивчення й аналізу для ефективного та належного регулювання земельних відносин. У даній публікації ми розглянули окремі правові питання державної реєстрації права оренди земель, які є найбільш поширеними в земельно-правовій практиці.

Відповідно до ст. 79-1 Земельного кодексу України земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї [1]. Державна реєстрація прав на земельні ділянки – це юридичне засвідчення факту набуття фізичними та юридичними особами у власність або в користування земельної ділянки, що здійснюється за відповідною процедурою, передбаченою Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також згідно вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр».

З травня 2022 року внесено деякі зміни до порядку державної реєстрації. Зокрема, відповідно до ч. 4 ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться виключно за наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку, а щодо створеного об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, – виключно за наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про такий об'єкт.

Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельні ділянки, що здійснюється з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав, державний реєстратор обов'язково використовує відомості з Державного земельного кадастру про наявність чи відсутність зареєстрованих речових прав щодо відповідної земельної ділянки до 1 січня 2013 року [2].

Що стосується питання про державну реєстрацію договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення у зв'язку з прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» запроваджено спрощені правила. По-перше, вважаються поновленими на один рік без необхідності внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, земельного сервітуту, термін дії яких закінчився після введення воєнного стану; по-друге, договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі, та засвідчується електронними підписами орендаря і орендодавця; по-третє, право оренди земельної ділянки, в тому числі нерозподілених та не витребуваних земельних часток (паїв) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року, не підлягає державній реєстрації [3].

Але слід зазначити, що в інших випадках договори оренди земель сільсько-

господарського призначення терміном оренди більше одного року та договори оренди земельних ділянок інших категорій земель підлягають державній реєстрації. Державна реєстрація договору оренди земельних ділянок із земель державної та комунальної власності здійснюється районною військовою адміністрацією в порядку, визначеному пунктом 10 вищезазначеного Закону. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки.

Перехід права на оренду засвідчується договором, який повинен бути укладений у письмовій формі з дотриманням вимог Закону України «Про оренду землі» [4]. За загальними правилами перехід права оренди щодо земельних ділянок відбувається у разі смерті фізичної особи-орендаря або в результаті набуття права власності на об'єкт нерухомого майна чи об'єкт незавершеного будівництва, який розташований на земельній ділянці. Закон України «Про оренду землі» не дає однозначної відповіді щодо державної реєстрації переходу права оренди. Лише зазначається, що «договір про передачу права землекористування, а також зміни до нього, чи договір про розірвання такого договору підлягає державній реєстрації, що здійснюється військовою державною адміністрацією» (розділ X «Перехідні положення» Земельного кодексу України).

Якщо проаналізувати договір оренди з точки зору цивільного права, можна зробити висновок про те, що істотними умовами договору оренди є предмет договору, ціна і строки. Зміна сторони договору в порядку правонаступництва не призводить до припинення дії договору, адже право оренди може переходити як майнове право до спадкоємців. Тому одним із варіантів цього може бути внесення змін, за згодою сторін, до договору оренди земельної ділянки, що стосується зміни сторони договору, без проведення державної реєстрації.

Але у випадку, коли орендар набуває право власності на об'єкт нерухомого майна, що розташований на земельній ділянці, це призводить до зміни істотних умов, зокрема, предмета договору оренди. В цьому разі у зв'язку з переходом права власності на об'єкт нерухомого майна, договір оренди земельної ділянки припиняється і має бути проведена державна реєстрація припинення договору оренди земельної ділянки. І тільки після цього державним реєстратором чи нотаріусом може бути зареєстровано право власності на земельну ділянку разом із об'єктом нерухомого майна.

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» передбачено, що «у разі набуття права власності на житловий будинок, споруду, або об'єкт незавершеного будівництва з одночасним набуттям права власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти незалежно від кількості документів, які посвідчують право власності на таке майно» (ч. 9 ст. 18 Закону) [2].

Висновки. В умовах воєнного стану запроваджено важливі зміни щодо проведення процедури державної реєстрації прав на земельні ділянки. На даний час право здійснювати державну реєстрацію договорів оренди щодо земель державної та комунальної власності передано військовим адміністраціям. Спрощено процедуру державної реєстрації права оренди земельних ділянок для постійних землекористувачів, суб'єктів сільськогосподарського виробництва, фермерських господарств. Однак, питання щодо проведення державної реєстрації земельних ділянок у випадку реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна та об'єкти незавершеного будівництва, розташованих на земельних ділянках, переданих в оренду, залишаються до кінця не врегульованими.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III (в редакції від 26.01.2024). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV (в редакції від 15.04.2024). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України від 24.03.2022 р. № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>
4. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. (в редакції від 03.09.2023). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>