

Вилегжаніна В. В.,
здобувач кафедри цивільного права і процесу
Національної академії внутрішніх справ

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ПЕРЕДАЧІ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ ЗА ДОГОВОРОМ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

CURRENT ISSUES TRANSFER OF LEASE FOR LAND LEASES

У статті автором аналізуються істотні умови договору найму (оренди) земельної ділянки та особливості передачі об'єкта оренди за цим договором. На підставі проведеного дослідження автором пропонується доповнити перелік істотних умов, визначений статтею 15 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV. Автором також пропонується внести зміни до статті 25 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV і пунктів 20, 43 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 3 березня 2004 р. № 220 та викласти їх у новій редакції.

Ключові слова: умови договору оренди землі, передача об'єкта оренди, державна реєстрація права оренди.

В статье автором анализируются существенные условия договора найма (аренды) земельного участка и особенности передачи объекта аренды по настоящему договору. На основании проведенного исследования автором предлагается дополнить перечень существенных условий, определенный статьей 15 Закона Украины «Об аренде земли» от 6 октября 1998 г. № 161-XIV. Автором также предлагается внести изменения в статью 25 Закона Украины «Об аренде земли» от 6 октября 1998 г. № 161-XIV и пункты 20, 43 Постановления Кабинета Министров Украины «Об утверждении Типового договора аренды земли» от 3 марта 2004 г. № 220 и изложить их в новой редакции.

Ключевые слова: условия договора аренды земли, передача объекта аренды, государственная регистрация права аренды.

In the article the author analyzes the essential conditions of the tenancy agreement (lease) of land and features transfer rental of the object of the present contract. On the basis of research by the author proposed to supplement the list of the essential conditions specified in Article 15 of the Law of Ukraine "On Land Lease" dated October 6, 1998 № 161-XIV. The author also proposes to amend Article 25 of the Law of Ukraine "On Land Lease" dated October 6, 1998 № 161-XIV, and paragraphs 20, 43 Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On Approval of the Model Land Lease" dated March 3, 2004 № 220 and set them out in a new edition.

Key words: conditions of the land lease agreement, transfer of the lease object, state registration of the lease.

За загальним правилом, договірні відносини будуються на засадах рівності сторін майбутнього договірної зв'язку. Виконання договору повинно базуватись на принципах справедливості, розумності, добросовісності. Договори найму (оренди) земельних ділянок відіграють провідну роль в регулюванні земельних орендних відносин, і за допомогою них сторони можуть чітко визначити і закріпити ті умови, що будуть взаємовигідні для всіх.

Безумовно, укладення договору найму (оренди) земельної ділянки складається із декількох етапів, серед яких слід назвати такі, як досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов договору, момент підписання цивільно-правової угоди, нотаріальне посвідчення (за бажанням однієї із сторін) та, на нашу думку, передача орендодавцем об'єкта оренди у користування орендаря, яка повинна проводитись у строк, обумовлений сторонами в договорі.

Комплексного дослідження передачі об'єкта оренди за договором оренди землі не проводилося. Дослідженнями окремих аспектів договору оренди земельної ділянки займалися такі вчені, як Л.М. Братчук, А.Г. Брунь, О.В. Глотова, Н.В. Грищук, А.Є. Данкевич, К.О. Дремлюга, Н.В. Ільницька, І.М. Кирилюк, О.В. Назаренко, К.О. Настечко, К.П. Пейчев. Отже, дослідження на запропоновану тему є актуальним з огляду на зміни, внесені до чинного законодавства, оскільки демонструє недостатність наукової розробки вказаної теми.

Мета статті полягає в розкритті істотних умов договору та дослідженні передачі об'єкта оренди за договором оренди землі.

Договір найму (оренди) земельної ділянки укладається у письмовій формі відповідно до Типової форми договору оренди землі, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220. Крім того, слід відзначити, що власноручні підписи сторін є обов'язковими реквізитами договору оренди землі, оскільки, відповідно до частини 1 статті 14 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV, такий договір укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально [17, с. 55]. Законом не встановлено, яка сторона несе витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням договору, тому це питання вирішується за домовленістю сторін [8, с. 12].

Договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору (абзац 1 частини 1 статті 638 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)).

Згідно зі статтею 15 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди [6, с. 246–247];
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків,

порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Визначений у частині 1 статті 15 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV перелік істотних умов договору оренди землі обов'язково має бути відображений у договорі.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови [14]. При цьому, якщо за заявою однієї зі сторін щодо таких умов не досягнуто згоди, договір оренди, згідно зі статтею 638 ЦК України, вважатиметься неукладеним [15, с. 290].

З огляду на викладене автором пропонується розглянути більш детально істотні умови договору найму (оренди) земельної ділянки.

Відповідно до статті 3 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Так, К.О. Настечко зазначала, що частина земельної ділянки, відповідно до законодавства України, не може бути передана в оренду. Виняток встановлено частиною 1 статті 8 зазначеного Закону, відповідно до якої орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця [7, с. 169–170].

За змістом статей 15, 16 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. № 3613-VI [9] земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, присвоюється кадастровий номер, який є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі. Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України. Структура кадастрових номерів земельної ділянки визначається Кабінетом Міністрів України.

Земельна ділянка формується на підставі розробленої документації із землеустрою та вважається сформованою з моменту присвоєння кадастрового номера – індивідуального цифрового коду (номера) земельної ділянки, що не повторюється на всій території України. Він присвоюється земельній ділянці під час проведення її державної реєстрації та зберігається за нею протягом усього часу існування такої ділянки. Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці незалежно від форми власності. У разі переходу права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, виникнення інших, крім права власності, речових прав на земельну ділянку, зміни речових прав на земельну ділянку, інших відомостей про неї кадастровий номер не змінюється [4, с. 439].

Але законодавство вимагає вказувати місце розташування та розмір земельної ділянки.

За загальним правилом частини 1 статті 763 ЦК України договір найму укладається на строк, встановлений договором. Так, строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, відповідно до частини 1 статті 19 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV, але не може

перевищувати 50 років. Строк договору оренди є його істотною умовою, однак невстановлення строку оренди в договорі не тягне за собою його недійсність, адже, відповідно до частини 2 статті 763 ЦК України, такий договір вважається укладеним на невизначений строк [16, с. 89].

Кожна зі сторін договору найму, укладеного на невизначений строк, може відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за один місяць, а у разі найму нерухомого майна – за три місяці. Договором або законом може бути встановлений інший строк для попередження про відмову від договору найму, укладеного на невизначений строк (частина 2 статті 763 ЦК України).

Після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі (частина 2 статті 19 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV).

При передачі в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловини та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або на її частині [2, с. 168].

Однією з особливостей договору оренди землі є те, що по закінченню строку договору оренди землі орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Якщо орендар має намір укласти договір на новий строк, то він зобов'язаний повідомити про це орендодавця не пізніше ніж за 1 місяць до спливу строку договору оренди землі.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди [3, с. 46].

Використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону (стаття 206 Земельного кодексу України (далі – ЗК України)). Власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою. Землекористувачами податок за площею, що надаються в оренду, обчислюється з дати укладення договору оренди земельної ділянки. Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки, оформлений та зареєстрований відповідно до законодавства.

Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі (частина 1 статті 21 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV).

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України). Розмір орендної плати не залежить від наслідків господарської діяльності орендаря [15, с. 291].

Орендна плата справляється у грошовій формі. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються тільки у грошовій формі (стаття 22 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV).

Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладення або зміни умов договору оренди чи продовження його дії [11].

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі відносно зміни орендної плати спір вирішується в судовому порядку.

Автором підтримується думка А.Г. Брунь про те, що земельну ділянку як предмет договору оренди належить розглядати з урахуванням її категорії та цільового призначення. У зв'язку з цим поведінка користувача земельною ділянкою вважається доброю, коли він використовує земельну ділянку згідно з її цільовим призначенням [1, с. 10, 12].

Відповідно до абзацу першого частини першої статті 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди. Також в пункті «а» частини першої статті 96 ЗК України зазначено, що землекористувач зобов'язаний забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки.

Крім того, цільове призначення земельної ділянки законодавчо закріплене нормами Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 3 березня 2004 р. № 220 та у розділі II Глави 4 ЗК України під назвою «Склад та цільове призначення земель України».

Відповідно до змісту статті 1 Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. № 858-IV цільове призначення земельної ділянки – використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у

встановленому законодавством порядку [12]. Тому пропонуємо частину першу статті 15 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV доповнити такою істотною умовою договору оренди землі, як «цільове призначення земельної ділянки».

Запропонована автором істотна умова повинна бути відображена у частині першій статті 15 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV для повного співвідношення із абзацом першим частини першої статті 24 цього Закону, пунктом «а» частини першої статті 96 ЗК України та із Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 3 березня 2004 р. № 220.

Відповідно до ст. 765 ЦК України наймодавець зобов'язаний передати наймачеві майно у користування негайно або у строк, встановлений договором найму. Частина 2 статті 11 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV визначає, що в разі прострочення орендодавцем або орендарем установлених договором оренди землі строків передачі об'єкта оренди ризик його випадкового знищення або пошкодження у цей період несе сторона, яка пропустила прострочення його передачі. Орендар, згідно з абзацом першим частини другої статті 25 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV, зобов'язаний приступити до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі.

Тому важливою умовою договору оренди землі є «строк передачі об'єкта оренди у користування».

Згідно зі статтею 17 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону (частина 5 статті 6 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV) [5, с. 6–7]. Державній реєстрації прав підлягають право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки (пункту 2 частини 1 статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV).

Державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав (частина 1 статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV).

Відповідно до частини 5 статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя, крім державної реєстрації права власності та інших речових прав, що проводиться нотаріусами незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

На підставі рішення Міністерства юстиції України державна реєстрація права власності та інших речових прав може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць, визначених в абзаці першому цієї частини.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором з урахуванням вимог, встановлених першим, другим, третім абзацами цієї частини, крім випадку, передбаченого абзацом п'ятим цієї частини.

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію [10].

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав тільки з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї. При цьому державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі (частини 9, 10 статті 79¹ ЗК України).

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікату (пункту 1 частини 1 статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV).

Відповідно до положень статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV державна реєстрація прав проводиться в такому порядку: 1) формування та реєстрація заяви в базі даних заяв; 2) прийняття документів, що подаються разом із заявою про державну реєстрацію прав, виготовлення їх електронних копій шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та розміщення їх у Державному реєстрі прав; 3) встановлення черговості розгляду заяв про державну реєстрацію прав, що надійшли на розгляд; 4) перевірка документів на наявність підстав для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав, зупинення державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень; 5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації; 6) відкриття (закриття) розділу в Державному реєстрі прав та / або внесення до Державного реєстру прав відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єкти цих прав; 7) формування інформації з Державного реєстру прав для подальшого використання заявником; 8) видача документів за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав.

Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державні реєстратори зобов'язані надавати до відома заявників інформацію про перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав.

У випадках, передбачених законодавством України, державна реєстрація прав проводиться після технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, речові права на який підлягають державній реєстрації.

Державній реєстрації підлягають тільки заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження за умови їх відповідності законодавству і поданим документам.

Заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна.

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю, споруду з одночасним набуттям речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти.

При цьому одна заява подається лише у разі, якщо речові права на житловий будинок, будівлю, споруду та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструються за однією особою.

Заява про державну реєстрацію прав може бути відкликана до прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або про відмову в такій реєстрації.

Під час подання заяви про державну реєстрацію прав заявник зобов'язаний повідомити державного реєстратора про наявність встановлених законом обтяжень речових прав на нерухоме майно.

Якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав на нерухоме майно державним реєстратором встановлена наявність зареєстрованих у Державному реєстрі прав інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно, заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження.

Наступна заява розглядається тільки після прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації щодо заяви, зареєстрованої в Державному реєстрі прав раніше.

Черговість розгляду заяв щодо одного об'єкта нерухомого майна застосовується як під час розгляду заяв про державну реєстрацію права власності та інших речових прав, так і під час розгляду заяв про державну реєстрацію обтяжень таких прав.

Датою і часом державної реєстрації прав вважається дата і час реєстрації відповідної заяви, за результатом розгляду якої державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав.

Взяття на облік безхазяйного нерухомого майна проводиться в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Форма і вимоги до заповнення заяв, що подаються до органу державної реєстрації прав, а також форма і вимоги до оформлення рішень державних реєстра-

торів, що приймаються за результатом їх розгляду, затверджуються Міністерством юстиції України.

З огляду на викладене автор пропонує внести зміни до абзацу першого частини другої статті 25 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV та викласти її у такій редакції:

«Орендар земельної ділянки зобов'язаний приступити до використання земельної ділянки після державної реєстрації права оренди».

З урахуванням вищевикладеного пропонується внести зміни до пункту 20 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 3 березня 2004 р. № 220 та викласти його у такій редакції:

«Передача земельної ділянки здійснюється в обумовлений у договорі сторонами строк».

У зв'язку із виключенням статті 20 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV пропонується викласти пункт 43 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 3 березня 2004 р. № 220 в такій редакції:

«Цей договір набирає чинності після підписання сторонами».

А також внести зміни до абзацу четвертого частини другої статті 25 Закону України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі» та викласти її у такій редакції:

«Орендар земельної ділянки зобов'язаний у п'ятиденний строк після укладення договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів».

Слід також зазначити, що державний реєстратор має свою печатку, крім нотаріуса, який має печатку, визначену Законом України «Про нотаріат» [13]. Зразок та опис печатки державного реєстратора встановлює Міністерство юстиції України (частина 4 статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV).

Державний реєстратор під час проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки має безпосередній доступ та користується відомостями Державного земельного кадастру у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України (частина 1 статті 33 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV, частина 2 статті 30 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. № 3613-VI).

Порядок доступу нотаріусів до Державного земельного кадастру встановлюється Кабінетом Міністрів України (частина 1 статті 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. № 3613-VI).

Нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва обов'язково використовує відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до нього.

Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отримана нотаріусом під час вчинення нотаріальних дій, залишається у відповідній справі державної нотаріальної контори чи приватного нотаріуса.

Користування Державним реєстром речових прав на нерухоме майно здійснюється безпосередньо нотаріусом, який вчиняє відповідну нотаріальну дію, або його помічником (стаття 461 Закону України «Про нотаріат» від 2 вересня 1993 р. № 3425-XII).

Про всі нотаріальні дії, вчинені нотаріусами або посадовими особами органів місцевого самоврядування, робиться запис у реєстрах для реєстрації нотаріальних дій після того, як нотаріус зробить посвідчувальний напис на документі або підпише документ, що ним видається.

Кожна нотаріальна дія реєструється під окремим порядковим номером. Номер, під яким нотаріальна дія зареєстрована, зазначається на документі, що видається нотаріусом, чи в посвідчувальному написі.

Реєстр для реєстрації нотаріальних дій повинен бути прошнурованим, аркуші пронумеровані. Кількість аркушів у реєстрі повинна бути засвідчена підписом посадової особи відповідного органу юстиції та печаткою Головного управління юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, головних управлінь юстиції в областях, містах Києва та Севастополі. Кожний нотаріус веде окремий реєстр.

Запис у реєстрі робиться чітко, розбірливо, із заповненням усіх граф, передбачених за встановленою формою. Не допускаються підчистки, дописки, інші незастережні виправлення та запис олівцем. Запис у реєстрі є доказом вчинення нотаріальної дії.

Порядок ведення реєстрів для реєстрації нотаріальних дій та їх форма встановлюються Міністерством юстиції України (статті 52 Закону України «Про нотаріат» від 2 вересня 1993 р. № 3425-XII).

На основі вищевикладеного можна зробити такі висновки:

1) пропонується частину першу статті 15 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV доповнити додатковими істотними умовами договору оренди землі такого змісту: «цільове призначення земельної ділянки, строк передачі об'єкта оренди у користування»;

2) пропонується внести зміни до абзаців першого та четвертого частини другої статті 25 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV та викласти їх у новій редакції: «Орендар земельної ділянки зобов'язаний приступити до використання земельної ділянки після державної реєстрації права оренди; у п'ятиденний строк після укладення договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу доходів і зборів»;

3) пропонується внести зміни до пункту 20 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від

3 березня 2004 р. № 220 та викласти його у новій редакції: «Передача земельної ділянки здійснюється в обумовлений у договорі сторонами строк»;
 4) пропонується викласти пункт 43 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 3 березня 2004 р. № 220 у новій редакції: «Цей договір набирає чинності після підписання сторонами».

ЛІТЕРАТУРА:

1. Брунь А.Г. Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / А.Г. Брунь ; Національний ун-т внутрішніх справ. – Х., 2003. – 17 с.
2. Земельне право : [підручник] / [М.В. Шульга, Н.О. Багай, В.І. Гордєєв та ін.] ; за ред. М.В. Шульги. – Х. : Право, 2013. – 520 с.
3. Земельне право України: теорія і практика. Загальнодержавне науково-практичне юридичне видання. – 2014. – № 1. – С. 46–51.
4. Ковач Д.Л. Деякі аспекти державної реєстрації земельних ділянок та оформлення прав на них / Д.Л. Ковач // Актуальні проблеми держави і права. – 2014. – Вип. 73. – С. 438–442.
5. Методичний посібник на тему: «Оренда земельних ділянок», Міністерство Юстиції України, Головне управління Юстиції у Дніпропетровській області. – Дніпропетровськ, 2012. – 11 с.
6. Мірошніченко А.М. Земельне право України : [підручник] / А.М. Мірошніченко. – 2-ге видання, допов. і перероб. – К. : Алерта; ЦУЛ, 2011. – 678 с.
7. Настечко К.О. Оформлення прав на земельні ділянки : [монографія] / К.О. Настечко. – К. : Юрінком Інтер, 2012. – 240 с.
8. Новгородская В.В. Выделение в натуре (на местности) земельных участков: право или обязанность? / В.В. Новгородская // Юридическая практика. – 2007. – № 24. – С. 12–13.
9. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2012. – № 8. – Ст. 61.
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004. – № 51. – Ст. 553.
11. Про затвердження Типового договору оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220.
12. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 36. – Ст. 282.
13. Про нотаріат : Закон України від 2 вересня 1993 р. № 3425-XII // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 1993. – № 39. – Ст. 383.
14. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.
15. Цивільне право : [підручник] : у 2 т. / [В.І. Борисова (кер. авт. кол.), Л.М. Баранова, Т.І. Бєгова та ін.] ; [за ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького]. – Х. : Право, 2011–. – Т. 2. – 2011. – 816 с.
16. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання : [підручник] / [С.С. Бичкова, І.А. Бірюков, В.І. Бобрик та ін.] ; за заг. ред. С.С. Бичкової. – 3-тє вид., змін. та допов. – К. : Алерта, 2014. – 496 с.
17. Чорна Ж.Л. Деякі питання правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки за законодавством України / Ж.Л. Чорна // Університетські наукові записи. – 2008. – № 2. – С. 53–57.