*В.о. начальника відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у місті Києві*

*О.В. Гриненко*

**ЯК ЗАРЕЄСТРУВАТИ ПРАВО ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ?**

Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець (власник земельних ділянок або органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № **2768-III)** зобов’язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов’язаний використовувати земельну ділянку у відповідності до умов договору та вимог земельного законодавства.

Статтею 15 Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998 **№161-XIV визначено** істотні умови договору оренди земельної ділянки, а саме:

1. інформацію про земельну ділянку, що передається в оренду: кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки;

2. строк дії договору оренди;

3. орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об’єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Слід пам’ятати, що якщо договір не містить хоча б одну із зазначених істотних умов, він вважається неукладеним.

Слід також розділяти момент укладення договору оренди та момент державної реєстрації права оренди, що за ним виникає, адже орендар має право користуватися земельною ділянкою виключно після державної реєстрації.

Для державної реєстрації оренди землі, сторони (орендар та/або орендодавець) повинен звернутися до державних реєстраторів, визначених статтею 10 Закону України «Про державну реєстрацію прав та їх обтяжень» від 01.07.2004 № **1952-IV**, а саме: нотаріус, інші державні реєстратори (виконавчих органів сільських, селищних та міських рад, районних, районних у містах державних адміністрації).

При цьому, якщо договір оренди нотаріально посвідчувався, здійснити реєстрацію оренди, що виникає в його результаті, вправі лише нотаріус, що здійснював зазначену нотаріальну дію.

Для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки реєстратору (нотаріусу) подається заява на проведення реєстраційних дій та оригінали документів, необхідних для проведення таких дій, у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених законодавством.

У разі якщо оригінали документів, необхідні для проведення реєстраційних дій, відповідно до законодавства, залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування, що їх видають, заявник подає копії документів, оформлені такими органами відповідно до законодавства.

Заява на проведення реєстраційних дій в електронній формі подається за умови ідентифікації заявника (фізичної або юридичної особи) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи.

Іншими документами (їх копіями), які подаються із заявою є:

а) документ, що посвідчує особу заявника;

б) довіреність чи інший документ, що посвідчує представницькі повноваження у разі коли особа, яка звертається за державною реєстрацією діє як представник;

в) копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Держаним реєстром фізичних осіб платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

г) документ, що підтверджує сплату адміністративного збору (обов’язкового платежу за проведення державної реєстрації), крім випадків, коли особа звільнена від сплати адміністративного збору;

д) договір оренди земельної ділянки;

е) витяг з ДЗК про земельну ділянку, окрім випадків коли нотаріус, який проводитиме реєстрацію підключений до ДЗК;

Окрім того, якщо при зверненні за державною реєстрацією оренди виявиться, що право власності на земельну ділянку виникло до 1 січня 2013 року, але не було зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, державний реєстратор (нотаріус) здійснює також і його реєстрацію. При цьому, для державної реєстрації звернення власника є необов’язковим, право власності за ним може бути зареєстровано за заявою орендаря. Останній не зобов’язаний подавати документ, на підставі якого виникло право власності (договір купівлі-продажу, дарування, свідоцтво про право на спадщину, державний акт про право власності, тощо), за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі.

За результатом проведення державної реєстрації права власності та похідного від нього речового права на земельну ділянку державний реєстратор (нотаріус) формує витяг. Саме витяг і є документом, який підтверджує реєстрацію права оренди.

Також слід зазначити, що у разі припинення договору, в тому числі його розірвання, необхідно звернутися до державного реєстратора для припинення права оренди. Якщо ця дія не буде виконана, в орендаря буде формальна підстава продовжувати користуватися земельною ділянкою, а також до припинення попередньої реєстрації зареєструвати нову оренду в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно буде неможливо.