

Що є перешкодою для передачі землі в оренду

Земля завжди була і є одним з найбільш дорогісінних ресурсів в Україні. Майже кожен житель сільської місцевості є власником земельної ділянки сільськогосподарського призначення та віддає її в оренду.

Проте, непоодинокими є випадки, коли відносно власника земельного наділу наявні обтяження або арешти на все нерухоме майно.

Головний спеціаліст Головного територіального управління юстиції у Донецькій області Кулакова Тетяна відповідає на питання: чи може власник при наявності таких записів передавати землю в оренду?

Цивільний законодавством визначено, що правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Право власності, що належить особі, включає цілий комплекс правових можливостей, що надаються власникові. Ці суб'єктивні права групуються в правомочності володіння, користування та розпоряджання.

Право володіння означає передбачену законом можливість мати в себе певне майно.

Користування річчю означає можливість використовувати властивості речі для своїх потреб чи потреб інших осіб, присвоювати плоди та доходи, що їх приносить річ.

Розпоряджання річчю передбачає можливість укладення щодо речі будь-яких правочинів у межах, визначених законодавством.

Оренда і є засноване на договорі строкове платне володіння, користування земельною ділянкою.

Поняття обтяження надано Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Згідно норм зазначеного закону обтяження – це заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, встановлена законом, актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або така, що виникла на підставі договору.

Слід звернути увагу, що наявність зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно є підставою для прийняття державним реєстратором рішення про відмову у проведенні державної реєстрації стосовно такого майна.

Отже, наявність зареєстрованого обтяження на нерухоме майно, в тому числі накладеного органами державної виконавчої служби, виключає можливість передачі власником такого майна у користування іншим особам.

Тож власникам земельних ділянок перед тим як передавати землю в оренду необхідно переконатись у відсутності будь-яких обтяжень або арештів на належне їм майно.