

ВИСНОВОК

**до проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України
«Про оренду землі» щодо врегулювання питання оформлення типового
договору оренди землі в електронній формі»
(реєстр. № 10165 від 20.10.2023)**

Комітет Верховної Ради України з питань цифрової трансформації розглянув на своєму засіданні 3 квітня 2024 року (Протокол № 119) проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» щодо врегулювання питання оформлення типового договору оренди землі в електронній формі» (реєстр. № 10165 від 20.10.2023), внесений народним депутатом України Морозом В.В.

Відповідно до пояснювальної записки законопроект реєстр. № 10165 розроблено з метою встановлення спрощеної процедури оформлення права оренди землі за типовим договором в електронній формі.

В межах предметів відання Комітету щодо запропонованих законодавчих змін зазначаємо наступне.

Законопроектом пропонується внести зміни до статті 14 Закону України «Про оренду землі» згідно з якими, договір оренди землі укладається у письмовій або електронній формі у порядку, визначеному цим Законом.

Також, доповнюється новими частинами четвертою-сьомою стаття 16 Закону України «Про оренду землі», якими встановлюється, що типовий договір оренди земельної ділянки може бути укладений сторонами в електронній формі шляхом подачі орендодавцем чи орендарем до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяви про реєстрацію права оренди. Заява має бути засвідчена кваліфікованими електронними підписами орендодавця та орендаря земельної ділянки. У заяві мають бути встановлені істотні умови договору оренди землі, визначені статтею 15 цього Закону. Державна реєстрація права оренди земельної ділянки у електронній формі або надання вмотивованої відмови у державній реєстрації відбувається протягом п'яти робочих днів з дня подання заяви. Підставою для відмови у державній реєстрації може бути лише невідповідність інформації, вказаній у заяві, вимогам Закону.

Комітет звертає увагу, стосовно вищезазначеного положення, щодо можливості укладення договору оренди землі у письмовій або електронній формі.

Згідно з абзацом другим частини другої статті 639 Цивільного кодексу України, якщо сторони домовилися укласти договір за допомогою інформаційно-комунікаційних систем, він вважається укладеним у письмовій формі. При цьому відповідно до частини першої статті 205 Цивільного кодексу України правочин може вчинятися усно або в письмовій (електронній) формі. Сторони мають право обирати форму правочину, якщо інше не встановлено законом.

Відповідно до зазначеного, електронна форма договору, у тому числі, й електронна форма договору оренди землі, є різновидом письмової форми такого договору (правочину у цілому), а не його окремою формою, відмінною від письмової, як це визначається у проекті.

Міністерство цифрової трансформації України опрацювавши проект Закону в межах своєї компетенції повідомило про відсутність зауважень та пропозицій до законопроекту.

Міністерство юстиції України в межах компетенції опрацювало проект Закону реєстр. № 10165 та зазначає зокрема, наступне.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, врегульовані Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Відповідно до пункту 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Державний реєстр прав – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження (пункт 2 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Відповідно до частини першої статті 22 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Електронні документи, подані для проведення державної реєстрації прав, оформляються згідно з вимогами, встановленими цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Пунктом 1 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено, що державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, речові права на які підлягають державній реєстрації, чи його дубліката.

Міністерство юстиції України звертає увагу, що відповідно до чинного законодавства договір оренди землі укладається саме у формі договору, а не заяви.

Укладення договорів усіх видів здійснюється відповідно до вимог Цивільного кодексу України. Враховуючи положення Цивільного кодексу України (частину першу статті 205), правочин в електронній формі є різновидом письмового правочину.

З огляду на це відсутня необхідність внесення змін до Закону України «Про оренду землі» щодо укладення договору оренди землі в електронній формі, оскільки таким чином здійснюється протиставлення письмового та електронного договорів, що суперечить Цивільному кодексу України.

Зазначають, що типовий договір – це затверджена компетентним органом форма договору із задалегідь визначеними умовами. При укладенні договору оренди землі сторони можуть визначати зміст договору на основі Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 року № 220.

Відтак положення проекту Закону щодо того, що типовий договір оренди землі укладається сторонами, суперечить правовій природі типового договору.

Відповідно до вимог частини першої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» загальними засадами державної реєстрації прав, зокрема, є обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав і внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

Державний реєстр прав є інформаційною системою, куди вноситься інформація про речові права на нерухоме майно, які виникли на підставі документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття прав на нерухоме майно.

Для проведення державної реєстрації права оренди землі подається укладений відповідно до вимог законодавства договір оренди землі. При цьому Державний реєстр прав не може бути інструментом укладення договорів будь-яких видів, у тому числі договору оренди землі.

Звертають увагу, що перелік підстав для відмови у проведенні державної реєстрації прав, визначений частиною першою статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», стосується всіх випадків державної реєстрації речових прав на нерухоме майно і не може бути звужений іншим Законом.

Додатково зазначають, що можливість укладення договору оренди землі в електронній формі нормативно визначена, проте наразі функціонал Державного реєстру прав та Єдиного державного вебпорталу електронних послуг (далі – Портал Дія) не дає можливості реалізувати положення законодавства щодо подання договорів оренди землі в електронній формі для проведення державної реєстрації прав оренди. Така можливість з'явиться після доопрацювання програмного забезпечення Державного реєстру прав та Порталу Дія, яке буде зроблено пізніше в рамках пріоритетів з цифровізації і, за потреби, буде супроводжуватися урядовим законопроектом.

Народні депутати України – члени Комітету при обговоренні законопроекту зазначили про підтримку спрощення процедури оформлення права оренди землі з використанням засобів електронної ідентифікації та інформаційно-комунікаційних систем, проте законопроект потребує доопрацювання з урахуванням викладених зауважень.

Враховуючи наведене, за результатами обговорення Комітет ухвалив:

1. Рекомендувати Комітету Верховної Ради України з питань аграрної та земельної політики врахувати висловлені зауваження та пропозиції під час підготовки та розгляду проекту Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» щодо врегулювання питання оформлення типового договору оренди землі в електронній формі» (реєстр. № 10165 від 20.10.2023), внесеного народним депутатом України Морозом В.В.

2. Направити висновок Комітету про розгляд зазначеного законопроекту до Комітету Верховної Ради України з питань аграрної та земельної політики.

Голова Комітету



М. КРЯЧКО