РОЗ”ЯСНЕННЯ

норм законодавства щодо порядку відведення
земельних ділянок та оформлення
правовстановчих документів,
які підтверджують право оренди

Право оренди земельної ділянки, як майнове право, відповідно до ст.6 Закону України “Про оренду землі” набувається на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом україни, Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі.
Приписи ст.13 Конституції України визначають, що землі, її надра…, які знаходяться в межах території України…, є об”єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією.
Відповідно до ст.83 Земельного кодексу України, землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст є комунальною власністю. Cт.125 Земельного кодексу України зазначено, що право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації.
Згідно вимог ч.1 статті 116 Земельного кодексу україни, відповідно до якої громадяни та юридичні особи набувають права власності та право користування земельними ділянками із земель комунальної власності на підставі рішення органу місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом.
Відповідно до ст.144 Конституції України, органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов”язковими до виконання на відповідній території.
Статтею 12 Земельного кодексу України визначено, що до повноважень міських рад у галузі земельних відносин належить розпорядження землями територіальних громад та надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності.
Пунктом 34 ч.1 ст.26 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” визначено, що вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин вирішується виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради. Це є виключною компетенцією міської ради. Отже, правовою основою для укладення договору оренди земельної ділянки і отримання права на оренду земельної ділянки є рішення органу місцевого самоврядування.

Згідно статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, до яких відносяться земельні ділянки Павлоградської міської ради, здійснюється на підставі рішення органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.
Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів.
Відповідно до внесених змін до 21 глави Земельного кодексу України, що стосуються проведення земельних торгів — аукціонів можливо виділити наступні етапи підготовки лотів:
− добір земельних ділянок, які пропонується на продаж з урахуванням інтересів громади, заяв потенційних покупців;
− формування переліку земельних ділянок, або прав на них, які пропонуються для продажу на аукціонах;
− проведення громадських обговорень сформованого переліку;
− затвердження переліку земельних ділянок, які пропонуються на продаж а також прав на них на земельних аукціонах;
− проведення конкурсного відбору виконавця робіт із землеустрою;
− виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (проектні роботи виконує виконавець робіт — переможець конкурсного відбору з яким укладається договір) При погодженні отримується 2 висновка у відділі містобудування та архітектури та у відділі Держземагентства. Затвердження відбувається на підставі рішення міської ради;
− проведення державної реєстрації земельної ділянки отримання Витягу з державного земельного кадастру;
− проведення державної реєстрації речового права на земельну ділянку та отримання Витягу з Державного реєстру прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності;
− отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки в разі, якщо продається право оренди;
− проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» якщо продається право власності, для цього проводиться конкурсний відбір суб”єктів оціночної діяльності. Переможець конкурсу виготовляє звіт про експертну грошову оцінку, який затверджується на підставі рішення міської ради;
− встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;
− встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України;
− визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів ;
− укладення договору з ліцитатором на проведення торгів;
− проведення ліцитатором торгів;
− укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки або укладення договору оренди в разі продажу права оренди.
Всі зазначені етапи проводяться за рахунок організатора торгів, тобто за рахунок міської ради.

Однак слід враховувати, що згідно ст.122 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначеним частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу, здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 цього Кодексу.
Частинами 2 та 3 ст.134 ЗК України визначені випадки, по яким не проводяться земельні торги-аукціони а виділення земельних ділянок проводиться по загальній процедурі. До таких випадків відноситься:
— розташування на земельних ділянках об’єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;
— використання земельних ділянок для потреб, пов’язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);
— використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;
— будівництва об’єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;
— надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам, а також господарським товариствам, у статутному капіталі яких державна або комунальна частка акцій (часток, паїв) перевищує 60 відсотків;
— надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;
— надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;
— розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;
— надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;
— надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону;
— надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;
— будівництва, обслуговування та ремонту об’єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об’єктів зв’язку та дорожнього господарства (крім об’єктів дорожнього сервісу);
— створення озеленених територій загального користування;
— будівництва об’єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об’єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);
— передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;
— надання земельних ділянок особам взамін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування;
— розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції;
— надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;
— надання земельної ділянки взамін викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю (правонаступнику) у разі, якщо така потреба відпала;
— поновлення договорів оренди землі;
— використання земельних ділянок для здійснення концесійної діяльності;
— передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності;
— надання в оренду земельних ділянок індустріальних парків керуючим компаніям цих індустріальних парків;

— надання земельних ділянок в інших випадках, визначених
законом.

По вищезазначеному переліку випадків, діючим земельним законодавством передбачено надання земельних ділянок у власність (оренду, постійне користування) шляхом розробки проекту землеустрою щодо відведення. Така ж процедура стосується випадків зміни цільового призначення або формування нових земельних ділянок. Тобто, з розробленням проекту землеустрою відводяться земельні ділянки юридичним або фізичним особам за рахунок земель міської ради зі зміною цільового призначення або при її формуванні для здійснення підприємницької діяльності та інших видів діяльності.
Надання у користування земельних ділянок в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки.
Порядок надання таких земельних ділянок передбачений ст.123 Земельного кодексу України. Згідно нього особа, зацікавлена в одержанні у власність або користування земельної ділянки звертається з клопотанням до відповідного органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. До клопотання додаються: викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, у клопотанні зазначається розмір земельної ділянки та цільове призначення.
Після отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки необхідно звернутись до землевпорядної організації, яка має в своєму штаті сертифікованих інженерів-землевпорядників. Умови і строки розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт.
Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується у відповідності до ст.186-1 Земельного кодексу України. Наступним кроком є здійснення державної реєстрації земельної ділянки у відповідності до Постанови кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 р. « Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру». На даном етапи земельній ділянці присвоюється кадастровий номер.
Після цього, даний проект землеустрою повинен бути наданий до відповідного органу місцевого самоврядування для його затвердження. Після отримання рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та її передачу у користування — оренду з органом місціевого самоврядування укладається договір оренди, який повинен бути зареєстрований в органі реєстрації речових прав Мінюста для реєстрації права на земельну ділянку. В разі передачі земельної ділянки у власність або постійне користування. Відповідне право також реєструється в органі реєстрації речових прав, в результаті якого отримується витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності.