

## **Порядок відведення земельних ділянок та оформлення правовстановлюючих 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.

Ст.13 Конституції України визначено, 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. Пунктом 2 ст.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. 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 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 у комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів.

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.

Крім того, 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);
- 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 озелених територій загального користування;
- будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттепереробних об'єктів, очисних споруд, котельень, 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;
- та інші згідно вказаної статті.

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 комунальної власності 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: вкопійовання 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 вказаному етапі 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 місцевого самоврядування укладається договір оренди, який повинен бути зареєстрований в органі реєстрації речових прав, в результаті якого отримується витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності.