

виконавчої влади з питань земельних ресурсів поряд з органами судової влади у процесі захисту земельних прав громадян і юридичних осіб, що дасть змогу зробити процедуру вирішення земельних спорів швидкою, доступною і спрощеною, незатратною і неформалізованою. Відсутність у системі розгляду земельних спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів апеляційної та касаційної інстанцій тільки сприяє цьому.

### Література

1. Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
3. Земельний кодекс України : Коментар // за ред. А.П. Гетьмана, М.В. Шульги. – Харків : Одиссей, 2002. – 600 с.
4. Земельний кодекс України : Коментар // за ред. В.І. Семчика. – К.: Ін Юре, 2003. – 452 с.
5. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : Постанова Пленуму Верховного Суду України № 7 від 16 квітня 2004 р. // Вісн. Верхов. Суду України. – 2004. – № 6. – 22 с.
6. Голишев М.М. Розгляд земельних спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів : проблеми і перспективи // Землевпоряд. вісн. – 2003. – № 1. – С. 79-81.
7. Сидор В.Д. Розгляд судами земельних спорів // Адвокат. – 2006. – № 3. – С. 24-26.

УДК 349.412:332.28

*М.В. Белянська*

## ПРОЦЕДУРА РЕАЛІЗАЦІ ГРОМАДЯНАМИ ПРАВА НА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Однією із форм використання землі є оренда. Земельно-правовими актами ХХ ст. була заборона на надання в оренду земель сільськогосподарського призначення, а в 1937 р. – всіх земель. Базовими законодавчими актами, які на сьогоднішній день регулюють оренду землі, є Земельний кодекс України, закони України “Про оренду землі” та “Про плату за землю” [1; 2; 3]. У чинному Цивільному кодексі України питанню оренди землі присвячено ст. 792. Це пояснюється тим, що в частині регулювання угод цивільне право розроблене значно більше, ніж земельне, тому багато питань щодо земельних угод вирішуються за допомогою цивільного права. Однак не слід забувати, що до регулювання земельно-орендних відносин цивільне законодавство застосовується субсидіарно [4].

У даний час оренда земельних ділянок набула значного поширення, а отже не лише теоретичного декларування, а й фактичного застосування, бо саме при фактичному застосуванні правових норм можна з'ясувати, в чому полягають недоліки або ж переваги певних інститутів чи правових процедур. Оренда землі тривалий час була заборонена, у зв'язку з чим цей інститут практично не розвивався, на практиці не застосовувався. Тому аналізуючи законодавство про оренду землі, можна виявити у законодавстві достатню кількість прогалин.

Зокрема, багато питань виникає стосовно порядку укладання договору оренди землі, оскільки єдиного нормативного акту, який регулював би процедуру його укладання, немає.

Питанням оренди землі приділяють увагу М.В. Безсмертна, В.К. Гуревський, Н.В. Ільницька, І.І. Каракаш, А.М. Мірошніченко, М.В. Шульга. Оренда землі неодноразово ставала об'єктом написання статей, дисертаційних робіт, глав підручників тощо. Відповідно до ст. 93 Земельного кодексу України, оренда земельної ділянки – це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [1, с. 268]. Відповідно до ч. 2 ст. 125 Земельного кодексу, юридичним фактом, що є підставою для виникнення права на оренду земельної ділянки, є належним чином укладений та зареєстрований договір оренди земельної ділянки [1, с. 351].

Договір оренди земельної ділянки, яка перебуває у власності громадянина або юридичної особи, укладається між власником земельної ділянки та особою, котра бажає одержати земельну ділянку в оренду. Договір оренди землі на земельну ділянку, що перебуває у державній або комунальній власності, укладається між відповідною державною адміністрацією, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, Кабінетом Міністрів України у межах їхніх повноважень або органом місцевого самоврядування: сільською, селищною, міською радами, та особою, яка бажає одержати земельну ділянку в оренду [5]. При розташуванні земельної ділянки, яка надається в оренду, на території кількох адміністративно-територіальних одиниць договір оренди укладається окремо на кожну частину земельної ділянки, розташовану на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці [5].

Процес укладання договору оренди земельної ділянки можна умовно поділити на кілька основних етапів. Наприклад, Н.В. Ільків та Я.З. Колотило-Гаєцька пропонують такі етапи: організаційний (підготовчий); нотаріальне посвідчення договору оренди земельної ділянки; державна реєстрація договору [1, с. 348]. Із запропонованими етапами навряд чи можна погодитися, зокрема з п. 2 – нотаріальне посвідчення договору оренди земельної ділянки, оскільки відповідно до ст. 14 Закону України “Про оренду землі” договір оренди землі укладається в письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально [2]. Проте всупереч законів п. 118 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами передбачає, що договір оренди земельної ділянки на строк більше 5 років підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню [6]. Але підзаконний акт суперечить законів. Тому законодавець не передбачає обов'язкового нотаріального посвідчення договору оренди земельної ділянки. Таким чином, доцільніше було б викласти назву етапу 2 у такій редакції: “підписання договору оренди земельної ділянки сторонами, а в разі необхідності – його нотаріальне посвідчення”.

Фізична особа, яка має намір отримати в оренду земельну ділянку із земель державної чи комунальної власності, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування за місцем розташування земель-

ної ділянки. На цій стадії передбачалася можливість проведення аукціону або конкурсу в разі надходження двох чи більше заяв від осіб, бажаних орендувати одну і ту саму земельну ділянку. У заяві зазначається бажаний розмір земельної ділянки, місце її розташування, цільове використання земельної ділянки. До заяви додаються довідка про присвоєння ідентифікаційного коду та в разі необхідності – інші матеріали. Відповідний орган розглядає заяву у місячний строк. Проводиться аналіз правовстановлюючого документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку орендодавця. Далі документи направляються до управління земельних ресурсів для подальшого розгляду питання щодо надання земельної ділянки в оренду.

Управління земельних ресурсів розглядає надані документи і в разі позитивного рішення направляє їх до Постійної профільної комісії відповідної ради чи органу, якому надано повноваження представляти матеріали на сесію відповідної ради чи в держадміністрації. Постійна профільна комісія розглядає документи у термін не більш як 10 днів і в разі позитивного рішення готує проект ухвали про передачу земельної ділянки в оренду і дає згоду на розроблення проекту відведення земельної ділянки. В разі ж негативного висновку комісії зауваження обґрунтовуються у письмовому вигляді [7, с. 99]. Якщо документи були представлені не у повному обсязі, матеріали повертаються на доопрацювання та усунення недоліків.

Проект відведення земельної ділянки виготовляється та додається до договору обов'язково лише у двох випадках: по-перше, у разі зміни цільового призначення земельної ділянки, по-друге, у разі передачі земельної ділянки в оренду із земель запасу під забудову [2]. Фізична особа, на користь якої прийнято позитивне рішення, укладає угоду з організацією, котрій надано дозвіл (ліцензію) на складання проектів відведення земельної ділянки (проектною організацією) або з територіальними органами земельних ресурсів. Проект відведення земельної ділянки розробляється на основі завдання, затвердженого замовником, що є невід'ємною частиною договору на проведення відповідних робіт. Проектна організація виготовляє проект землеустрою, що включає графічні та текстові матеріали, необхідні для вирішення питання щодо відведення земельної ділянки.

Проект відведення земельної ділянки погоджується із: землекористувачем; органами по земельних ресурсах; управлінням містобудування та архітектури; відділом охорони навколишнього природного середовища; міською санітарно-епідеміологічною станцією; відділом охорони культурної спадщини [1, с. 339]. У разі відведення земельної ділянки для розробки корисних копалин або забудови територій на площах їх залягання проект погоджується також з органом державного геологічного контролю та органом державного гірничого нагляду.

Погоджений проект відведення земельної ділянки підлягає державній земельнопорядній експертизі, котру проводять органи земельних ресурсів. Органи земельних ресурсів проводять також перевірку даних про обмеження й права третіх осіб на заявлену земельну ділянку та здійснюють виїзд працівників органів земельних ресурсів на місцевість з метою перенесення меж земельної ділянки на місцевість у разі невизначення їх у натурі, про що складається акт,

або звірки плану земельної ділянки з фактичним розташуванням усіх її меж на місцевості [6].

Після отримання позитивного висновку землепорядної експертизи замовник подає його, разом із проектом відведення земельної ділянки, погодженим із відповідними службами до відповідної місцевої ради або державної адміністрації. Державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада приймають рішення про дозвіл на укладання договору оренди земельної ділянки.

Якщо ж громадянин має намір укласти договір оренди земельної ділянки, котра перебуває у приватній власності, то орендодавцем у такому разі виступатиме фізична або юридична особа. Відтак організаційний етап процедури укладання договору оренди земельної ділянки має певні відмінності. Сторони самі здійснюють підготовку необхідної технічної документації, а саме: план або схему земельної ділянки, яка передається в оренду; кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів; акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); акт приймання-передачі об'єкта оренди; проект відведення земельної ділянки. Оскільки більша частина цієї документації не може бути виготовлена сторонами самостійно, то сторони повинні звернутися до відповідних організацій. На даній стадії закінчується організаційний або підготовчий етап процедури укладання договору оренди земельної ділянки.

Наступний етап – підписання договору оренди земельної ділянки сторонами, а в разі необхідності – його нотаріальне посвідчення. При складанні проекту договору земельної ділянки між сторонами має бути досягнута згода з істотних умов договору (перелічених у ст. 15 Закону України “Про оренду землі”) та інших умов, котрі сторони вважають необхідними [2]. Досягнення згоди по суті договору є лише передумовою до його укладення. Ст. 14 Закону України “Про оренду землі” передбачає обов'язкове укладання договору оренди у письмовій формі [2]. Типовий договір оренди землі затверджений Постановою Кабінету Міністрів України [8]. У тій же статті закону далі вказується, що за бажанням однієї із сторін договір може бути посвідчений нотаріально [2]. Тому, як уже зазначалося вище, обов'язкового нотаріального посвідчення договору оренди земельної ділянки чинне законодавство не передбачає. Отже, договір оренди може бути підписаний сторонами у державній нотаріальній конторі чи у приватного нотаріуса з подальшим його посвідченням нотаріусом. При посвідченні договору оренди земельної ділянки у посвідчувальному написі відображається необхідність його державної реєстрації. Якщо ж жодна із сторін не наполягає на нотаріальному посвідченні договору оренди, то після його підписання договір підлягає державній реєстрації.

Державна реєстрація договору оренди земельної ділянки – останній етап процедури укладання договору оренди. Договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Про державну реєстрацію договору оренди вказується і в Земельному кодексу (ст.ст.125; 126) і в Законі України “Про оренду землі” (ст.ст. 18; 20) [1, с. 350; 2]. Однак спеціальними нормативно-правовими актами, що регулюють процес державної реєстрації, є затверджений Постановою

Кабінету Міністрів України “Порядок державної реєстрації договорів оренди землі” і затверджена Наказом Держкомзему України “Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі” [9; 5].

Відповідно до п. 1.21 вищевказаної Інструкції, реєстрація землеволодінь та землекористувань – це складова частина автоматизованої системи державного земельного кадастру, яка складається з комп’ютерної бази даних, що містить відомості про складання й видачу державних актів на право власності на земельну ділянку та право постійного користування земельною ділянкою і договорів оренди землі [5].

Державна реєстрація договорів оренди землі здійснюється структурними підрозділами Центру державного земельного кадастру. Відповідно до ст. 204 Земельного кодексу, ведення державного земельного кадастру покладається на Держкомзем України та його управління (відділи) на місцях [1, с. 593]. Для державної реєстрації договорів оренди фізична особа (заявник) подає особисто або надсилає поштою до відповідного державного органу земельних ресурсів заяву про державну реєстрацію договору оренди земельної ділянки та додає такі документи: договір оренди (у трьох примірниках); план (схему) земельної ділянки, яка надається в оренду (у трьох примірниках); рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання в оренду земельної ділянки, що перебуває у державній або комунальній власності; результати конкурсу чи аукціону – в разі набуття права на оренду земельної ділянки на конкурентних засадах; копію державного акта на право власності на землю, що перебуває у власності фізичних або юридичних осіб [9].

Окрім обов’язкового переліку необхідних документів є документи, котрі подаються в чітко обумовлених законом випадках. Це – акт перенесення меж земельної ділянки на місцевість та проект відведення земельної ділянки (про ці випадки йшлося вище). Заява та всі подані до неї документи формуються в окремому реєстраційну справу. Органи управління земельних ресурсів перевіряють надані документи на відповідність чинному законодавству у 20-денний термін і готує висновок про державну реєстрацію або обґрунтований висновок про відмову у такій реєстрації і передає реєстраційну справу. Факт державної реєстрації засвідчується у десятиденний термін гербовою печаткою та підписом посадової особи. Далі державний реєстратор здійснює реєстрацію договору оренди в книзі записів державної реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі – це перша частина процедури державної реєстрації земель.

Друга частина складається із вчинення запису у Поземельній книзі, яка містить відомості про земельну ділянку, в тому числі кадастровий план, договір оренди землі та орендаря (суборендаря) земельної ділянки. Поземельна книга відкривається та ведеться на кожну земельну ділянку. Номер Поземельної книги збігається з кадастровим номером земельної ділянки [10]. Передача об’єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, що визна-

чені у договорі оренди землі, за актом приймання-передачі. Отже, аналізуючи діючі нормативно-правові акти, законодавство України передбачає саме таку процедуру укладання договору оренди земельної ділянки.

### Література

1. Земельний кодекс України : Наук.-практ. коментар / за ред. В.М. Кравчука. – К. : Істина, 2007. – 632 с.
2. Про оренду землі : Закон України від 2 жовтня 2003 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 2004. – № 10.
3. Про плату за землю : Закон України від 3 липня 1992 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 1992. – № 38.
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верхов. Ради України. – 2003. – № 40-44.
5. Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі : Затверджена наказом Держкомзему від 4 травня 1999 р. // Офіц. вісн. України. – 1999. – № 23.
6. Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України : Затверджена наказом Мін'юсту України від 3 березня 2004 р. // Офіц. вісн. України. – 2004. – № 10.
7. Возняк Р.П. Земельно-правовий процес : Навч. посіб. для студентів вищих навч. закладів / Р.П. Возняк, М.Г. Ступень, І.М. Падляк. – Львів: Новий світ, 2006. – 224 с.
8. Типовий договір оренди землі : Затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. // Офіц. вісн. України. – 2004. – № 9.
9. Про порядок державної реєстрації договорів оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 р. // Офіц. вісн. України. – 1998. – № 52.
10. Тимчасовий порядок ведення державного реєстру земель : Затверджений наказом Держкомзему України від 2 липня 2003 р. // Офіц. вісн. України. – 2003. – № 31.

УДК 347.963:349.6(477.6-25 Кривий Ріг)

*Н.М. Деркач*

### ПРОКУРОРСЬКИЙ НАГЛЯД ЗА ДОТРИМАННЯМ ЗАКОНОДАВСТВА ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ У М. КРИВИЙ РІГ

Екологічний стан у Криворізькому регіоні залишається складним. Минулого року в атмосферу здійснено викид понад 460 тисяч тонн забруднюючих речовин. У річки Інгулець та Саксагань скинуто понад 199, 8 млн куб. неочищених стічних промислових і шахтних вод. Розміщено понад 171,3 млн тонн відходів. Протягом 2004 р. Криворізька міжрайонна природоохоронна прокуратура вживала організаційних та практичних заходів щодо виконання Комплексної цільової програми боротьби зі злочинністю та інших указів Президента України, наказів Генерального прокурора України, заходів щодо поліпшення нагляду за дотриманням природоохоронного законодавства.

Проведеними прокуратурою перевітками встановлені численні факти грубого порушення вимог законодавства, по наслідках внесено 171 припис і подань про усунення порушень у галузі природоохоронного законодавства, 184 особи