

УДК 528.44+349.41

## ПРО ПОДІЛ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЯКІ НАДАНІ В ОРЕНДУ

**В.А. Рябчій, В.В. Рябчій\***

Державний вищий навчальний заклад “Національний гірничий університет”

\* Національний університет “Львівська політехніка”

**Ключові слова:** земельна ділянка, поділ земельної ділянки, технічна документація із землеустрою, договір оренди, орендар.

### Постановка проблеми

Відповідно до Земельного кодексу України [4], Цивільного кодексу України [5] і Закону України “Про оренду землі” [2] велика кількість юридичних і фізичних осіб отримали земельні ділянки в оренду для будівництва об’єктів різного призначення, а також для експлуатації нерухомого майна, що вже існує. Проходить час, життєві обставини змінюються, і орендарі земельних ділянок, які володіють нерухомим майном, продають не все майно, а тільки його якусь частину. Або, наприклад, всю територію земельної ділянки, яку взяли в оренду, не можуть раціонально використовувати або побудувати нові будівлі для розширення своєї діяльності. У такому випадку орендарі прагнуть позбутися частини орендованої земельної ділянки.

Нові власники нерухомого майна бажають оформити відповідну частину основної земельної ділянки в оренду. На перший погляд, зробити це просто. Але процедурні етапи доволі складні, на них витрачається часу не менше, ніж на відведення земельної ділянки вперше.

У статті 50 Закону України “Про землеустрій” [1] сказано, що: “Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у разі зміни цільового призначення земельної ділянки або формування нових земельних ділянок”. Тобто, якщо межі земельної ділянки змінилися, треба розробити проект землеустрою. У цьому випадку нові земельні ділянки розміщуватимуться у межах основної земельної ділянки і їх сумарна площа дорівнюватиме площі основної земельної ділянки.

Оскільки доволі часто землекористувач основної ділянки не хоче переоформлювати оренду через те, що треба сплачувати за геодезичні роботи і роботи із землеустрою, власник якоїсь частини будівлі не може оформити в оренду відповідну частину земельної ділянки, тим самим порушуючи норми частин 4–6 статті 120 Земельного кодексу України [4], де вказується: “у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду фізичними або юри-

дичними особами, які не можуть мати у власності земельних ділянок, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташований жилий будинок, будівля або споруда, на умовах оренди. Укладення договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що пов’язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера”.

У частині 2 статті 377 Цивільного кодексу України [5] вказано: “Розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв’язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об’єкти (крім багатоквартирних будинків)”. Ця стаття також порушується, якщо продавець затримує або не хоче переоформлювати свою частину земельної ділянки, особливо коли у нього є державний акт на право постійного користування землею.

При цьому один покупець не може зареєструвати тільки частину земельної ділянки у Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі, оскільки існує договір оренди або державний акт на право постійного користування на всю земельну ділянку. А двох прав на якусь частину земельної ділянки не повинно бути. Новому власнику будівлі залишається звертатися до суду, але це також складна і довга процедура.

У зв’язку з наведеним вище удосконалення в таких випадках процедури укладання та реєстрації нових договорів оренди має велике значення для юридичних і фізичних осіб і здійснення земельної реформи в Україні загалом. А це, своєю чергою, покращить соціальний стан нашого суспільства.

### Аналіз останніх досліджень та публікацій, які стосуються вирішення цієї проблеми

Поділу земельних ділянок стосується багато нормативно-правових актів України [1–5] та деякі наукові й навчально-методичні роботи відомих вчених нашої країни, але робіт з детальним дослідженням цього питання не знайдено.

У статті 31 Закону України “Про оренду землі” [2] наведено випадки припинення договору оренди, але випадок переходу права власності на частину нерухомого майна не розглянуто.

### Мета статті

Розробити пропозиції щодо удосконалення процедури укладання та реєстрації нових договорів оренди у випадках, якщо орендар земельної ділянки продав не все нерухоме майно, а лише його частину.

### Виклад основного матеріалу

Спочатку уведемо таку термінологію. Основна земельна ділянка – це земельна ділянка, на якій розташоване все нерухоме майно основного орендаря (землекористувача). Основний орендар – це продавець частини нерухомого майна. Покупець частини нерухомого майна – це набувач права оренди (майбутній орендар) на частину земельної ділянки від основної.

Здебільшого продавець під час оформлення угоди або після її укладання надає покупцю нотаріально засвідчену згоду на вилучення частини земельної ділянки з вказанням площі земельної ділянки. Все начебто добре, але межа поділу земельної ділянки, в кращому випадку, спочатку встановлюється візуально. Після геодезичного встановлення межі поділу обов'язково виникнуть розходження з площею, вказаною у згоді, і добре, якщо є куди змістити цю межу.

Вдумливий читач може слушно заперечити: “Який поділ земельної ділянки? Земельна ділянка не належить орендарю, він нею користується! Якби вона була його власністю, тоді інша справа, діли собі скільки хочеш”.

Усе правильно і ніхто цього не заперечує. Справді, відповідно до статті 56 Закону України “Про землеустрій” [1] необхідно отримати згоду власника земельної ділянки на поділ. Тим паче, що такі земельні ділянки з початку 2013 р. реєструються як державна або комунальна власність. Але в реальному житті земельні ділянки завжди ділилися і це називали визначенням порядку користування земельною ділянкою. Крім цього, земельна ділянка, залежно від розташування на ній будівель і споруд, взагалі може бути неподільною, а продавець і покупець про це не знають. Тому пропонуються такі дії: продавець повинен замовити у землевпорядної організації розроблення проекту поділу земельної ділянки, оскільки вона може потім продовжувати роботи із землеустрою.

Після розроблення проекту поділу земельної ділянки продавець і покупець можуть звернутися до нотаріуса, щоб оформити угоду і засвідчити проект. Проект поділу земельної ділянки засвідчується нотаріально, тому що в ньому вказують межу поділу основної земельної ділянки і площі частин, одержані в результаті її поділу. Після оформлення угоди у нотаріуса і продавець, і покупець замовляють у землевпорядній організації технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки для продавця і технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для покупця. Але необхідно

одержати згоду відповідної ради на поділ земельної ділянки і на розроблення документації із землеустрою. Також необхідно встановити терміни, на які будуть укладені договори оренди продавця і покупця.

Для вирішення поставлених питань розглянемо ситуацію, коли фактично частина нерухомого майна у продавця вже відчужена без всякого дозволу (згоди) будь-кого, тільки за взаємною домовленістю. Відповідно до частини 2 статті 377 Цивільного кодексу України [5] з продажем повинно перейти право користування земельною ділянкою. Отримання дозволу або згоди на виконання вказаних робіт із землеустрою може тривати довго (кілька місяців і більше). І тут виникає колізія між продавцем і покупцем: “Хто повинен платити орендну плату?”. Орендар вже не хоче сплачувати орендну плату за всю (основну) земельну ділянку, а майбутній орендар ще не має підстав її сплачувати. Як не дивно, і продавець, і покупець праві.

Тому актуалізується необхідність відпрацювання такої процедури, яка б відповідала нормативно-правовим актам України і, водночас, значно скоротила термін, за який і продавець, і покупець зможуть оформити права оренди на відповідні частини основної земельної ділянки.

Розглянемо з практичного досвіду окремі міркування замовників щодо отримання дозволу або згоди на поділ таких земельних ділянок. Згідно з якими нормативно-правовими актами України і хто може не дозволити власнику нерухомого майна, який належно отримав земельну ділянку в оренду, продати чи подарувати не все майно, а тільки його частину? Відповідь одна: “Ніхто!”. І тут у продавця і покупця виникають слушні зауваження: “Чому у такому разі необхідно отримувати дозвіл, якщо земельна ділянка може бути поділена або частково поділена?” Без коментарів!

Крім цього, є ще вагомні підстави, які дають можливість не отримувати цей дозвіл, а саме: зовнішні межі земельної ділянки погоджені, затверджені, є укладений і діє договір оренди на основну земельну ділянку. Дві нові земельні ділянки не виходять за зовнішні межі основної земельної ділянки. Цільове призначення всіх будівель основного орендаря не змінюється. А терміни нових договорів оренди частин основної земельної ділянки не повинні перевищувати терміну оренди, що залишився для основної земельної ділянки.

Але порядок необхідний і його треба дотримуватися. Тому основний орендар і набувач права оренди повинні звернутися з клопотанням до голови відповідної ради щодо надання вказівок відповідним службам виконати необхідні роботи для укладання договорів оренди. Ця рада повинна знати про зміни на земельній ділянці, що надана в оренду, які вже відбулися і які тільки проектуються.

Для цього розробляється технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки для продавця і технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для покупця. Виготовлена технічна документація із землеустрою з проектом поділу передається до управлiнь Держземагентства міст для перевірки і визначення кадастрових номерів.

Після одержання витягів з Державного земельного кадастру відповідна документація передається до міської ради для підготовки проекту рішення сесії. У рішенні повинно бути зазначено, що договір оренди на основну земельну ділянку розірваний за згодою сторін, що уклали його, нові земельні ділянки стають власністю відповідної ради, вони повинні бути зареєстровані за цією радою і за орендарями та укладені відповідні нові договори оренди.

Отже, необхідно внести корективи у пункт “е” статті 56 Закону України “Про землеустрiй” [1], а саме: вираз у дужках викласти у такій редакції: “крім випадків поділу земельної ділянки у зв’язку з набуттям права власності на житловий будинок або його частину, нежитлові будівлі та споруди різного призначення, розташовані на ній”.

Тепер розглянемо, які документи необхідні для укладання договорів оренди. Згідно зі статтею 15 Закону України “Про оренду землі” [2] “... невід’ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема 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 у разі його розроблення згідно із законом”.

Якщо цей перелік порівняти з переліком, наведеним у статті 56 Закону України “Про землеустрiй” [1], то можна побачити, що за наявності навіть усієї документації договір оренди укласти неможливо, оскільки відсутній акт визначення меж земельної ділянки і повинен бути проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Крім того, технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки виконується за замовленням орендаря основної земельної ділянки. Для нього достатньо отримати акт приймання-передачі межових знаків на зберігання по межі поділу. А для набувача права оренди акт приймання-передачі межових знаків на зберігання потрібен по всій межі новоствореної земельної ділянки, а не тільки по межі поділу.

З’ясуємо, яка документація із землеустрою необхідна і що вона має містити для набувача права оренди. Вочевидь, така документація із землеустрою

щодо поділу земельної ділянки повинна бути доповнена актом встановлення (відновлення) меж земельної ділянки. Цей акт підписують тільки орендар і набувач права оренди. Для останнього потрібно розробити технічну документацію із землеустрою за змістом, що відповідає чинним нормативно-правовим актам України, за винятком узгодження меж земельної ділянки з власниками або користувачами суміжних земельних ділянок, і, як вже зазначалося, без одержання відповідного дозволу. Свого часу межі основної земельної ділянки вже були узгоджені основним орендарем, вони не змінилися і цільове призначення викуплених будівель і споруд також не змінилося. Крім того, проект поділу земельної ділянки повинен додаватися до цієї технічної документації із землеустрою.

Розглянемо можливі випадки (варіанти) поділу основної земельної ділянки:

1. Найкращий варіант – коли будівлі стоять окремо. Є два окремих проходи і проїзди до будівель обох власників, відсутні загальні частини будівель, споруд. У цьому випадку коментар зайвий, а основну земельну ділянку можна назвати “подільною”.

2. За ситуаційними умовами розміщення будівель на земельній ділянці відносно вулиці окремі проїзди не тільки відсутні, а їх неможливо влаштувати. У цьому випадку пропонується поділити основну земельну ділянку на три частини. Дві окремі земельні ділянки виділяються тільки для продавця та покупця і одна загальна – в їх спільну оренду для проходу, проїзду тощо. У такому разі цю основну земельну ділянку можна умовно назвати “частково подільною”.

3. За взаємним розташуванням будівель, споруд взагалі не можна виконати поділ земельної ділянки. Наприклад: перший поверх належить продавцю, а другий – покупцю. У такому випадку можлива тільки спільна оренда. А плату за оренду земельної ділянки, надану в спільну оренду, визначити пропорційно до часток (площі) нерухомого майна, які належать продавцю і покупцю. Таку основну земельну ділянку назовемо “неподільною”.

Тепер визначимося з переліком основних документів у проекті поділу земельної ділянки та їх призначенням.

1. Копія договору оренди на основну земельну ділянку свідчитиме, що договір оренди чинний (термін його дії не закінчився) і замовник проекту поділу справді орендар (особа, яка має право користування цією земельною ділянкою). Це дає можливість виконавцю укласти договір і виконати проект поділу земельної ділянки.

2. Актуальний топографічний план масштабу 1:500 з нанесеними на ньому межами основної земельної ділянки і межею поділу та підписами орендаря і набувача права оренди. Цей план необхідний для огляду, наочності й бачення

ситуації та рельєфу на всій земельній ділянці, що поділяється. Цей план є графічним додатком до акта встановлення та узгодження межі поділу основної земельної ділянки.

3. Акт встановлення та узгодження межі поділу основної земельної ділянки з підписами орендаря і набувача права оренди з графічним додатком. Підписаний акт свідчитиме, що останні погодили межю поділу основної земельної ділянки.

4. Кадастрові плани кожної частини земельної ділянки, на які вона поділяється, з нанесеними довжинами сторін між точками кутів поворотів меж, периметром і площею частини земельних ділянок, також з підписами орендаря і набувача права оренди. Ці плани свідчитимуть, що вказані особи точно знають розміри кожної проектованої частини земельної ділянки та їх площі.

Є ще один важливий аспект, який необхідно врахувати у проєкті поділу і відповідній документації із землеустрою, а саме: визначити обмеження і обтяження, що були встановлені; визначити межі та площі частин земельної ділянки, на які поширюються обмеження; побудувати відповідні плани. Ці плани повинні бути також підписані орендарем і набувачем права оренди.

Зауважимо, що проєкт поділу необхідний, щоб завчасно визначитися з можливістю поділу основної земельної ділянки, і коли продавець і покупець звертатимуться до нотаріуса та писатимуть клопотання до органу місцевого самоврядування, вже буде ясно і точно встановлено можливість поділу і площі земельної ділянки. Крім цього, проєкт поділу стане основою для розроблення відповідної документації із землеустрою.

### **Висновки**

Узагальнюючи наведене, можна зробити один важливий висновок: розроблені пропозиції щодо поділу земельної ділянки, яка надана в оренду, значно скоротять процедуру і час на оформлення нових договорів оренди на частини цієї земельної ділянки. Ці пропозиції можна застосувати також до тих земельних ділянок, які згідно з попереднім Земельним кодексом України [3] були надані у постійне користування недержавним і некомунальним юридичним особам, які мають державні акти на право постійного користування. Але відповідно до Земельного кодексу України [4] утворені нові земельні ділянки основного землекористувача і набувача права землекористування можуть надаватись тільки в оренду на максимальний термін.

Перспектива подальших досліджень полягає в деталізації процедури і переліку необхідних документів у випадках, коли основна земельна ділянка є неподільною, та в удосконаленні процедури об'єднання земельних ділянок.

### **Література**

1. Закон України “Про землеустрій” від 22.05.2003 р. № 858-IV зі змінами, внесеними згідно із Законом України від 02.07.2013 р. № 367-VII.

2. Закон України “Про оренду землі” від 06.10.1998 р. № 161-XIV зі змінами, внесеними згідно із Законом України від 04.07.2013 р. № 406-VII.

3. Земельний кодекс України від 18.12.1990 р. № 561-XII зі змінами, внесеними згідно із Законом України від 08.06.2000 р. № 1805-III (*втратив чинність з 01.01.2002р. на підставі Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. № 2768-III*).

4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III зі змінами, внесеними згідно із Законом України від 24.10.2013 р. № 661-VII.

5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV зі змінами, внесеними згідно із Законом України від 27.03.2014 р. № 1170-VII.

### **Про поділ земельних ділянок, які надані в оренду**

В.А. Рябчій, В.В. Рябчій

Проаналізовано ситуацію в земельних відносинах, коли орендарі земельних ділянок, на яких розташовано їхнє нерухоме майно, продають не все майно, а тільки його частину. Розроблено пропозиції щодо поліпшення процедури і нормативно-правових актів України з цього питання з метою значного прискорення укладання та реєстрації нових договорів оренди.

### **О разделе земельных участков, которые переданы в аренду**

В.А. Рябчий, В.В. Рябчий

Проанализирована ситуация в земельных отношениях, когда арендаторы земельных участков, на которых расположено их недвижимое имущество, продают не все имущество, а только его часть. Разработаны предложения по улучшению процедуры и нормативно-правовых актов Украины по этому вопросу с целью значительного ускорения заключения и регистрации новых договоров аренды.

### **About sharing land parcels who leased**

V.A. Riabchii, V.V. Riabchii

This article analyzes the current situation in land relations, when renting of land on which they are located real estate, do not sell all the property, but only a part. Proposals to improve the procedures and legal acts of Ukraine on this issue in order to significantly accelerate the conclusion and registration of new leases.