

УДК 656.2

*Георгій Олійник*

**ОРАГІНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ТА  
НОРМАТИВНО-ПРАВОВА ОСНОВА ОФОРМЛЕННЯ ПРАВ  
ВЛАСНОСТІ ТА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Головним завданням реформування залізничного транспорту та створення Державної акціонерної компанії (далі – ДАК) «Українські залізниці», як визначено у Концепції реформування, є створення орієнтованого на ринкові умови функціонування конкурентоспроможного підприємства – ДАК, яке здійснює діяльність на підставі економічної доцільності та ефективності. Реформування буде сприяти активному залученню вітчизняних та іноземних інвестицій для зміцнення та розвитку виробничої бази ДАК.

До статутного фонду компанії планується внесення всього майна залізничного транспорту, в тому числі об'єктів нерухомого майна, а саме:

- нерухоме майно, що належить до інфраструктури залізничного транспорту;
- локомотивні депо, пункти технічного обслуговування локомотивів;
- вагонні депо, пункти технічного обслуговування вантажних вагонів;
- пасажирські вагонні депо, пункти технічного обслуговування пасажирських вагонів;
- моторвагонні пасажирські депо, пункти технічного обслуговування моторвагонного рухомого складу, вагонні дільниці;
- бази колійних машинних станцій та інших підприємств, призначених для ремонту та обслуговування інфраструктури;
- склади, майданчики, ділянки та комунікації, які використовуються при здійсненні операцій, пов'язаних із прийняттям, навантаженням, сортуванням, вивантаженням, збереженням та видачею вантажів на об'єктах залізничного транспорту;
- об'єкти підприємств залізничного транспорту загального користування, необхідні для забезпечення ефективної діяльності залізничного транспорту та соціального захисту працівників.

На сьогодні підприємства Укрзалізниці не володіють документально визначеними правами на нерухоме майно та земельні ділянки, які ними використовуються. Це знижує зацікавленість інвесторів, а також унеможливорює правильне визначення статутного фонду ДАК. Крім того, ставиться під загрозу виробнича діяльність підприємств взагалі, оскільки без подання документів, що засвідчують право власності суб'єкта господарської діяльності на виробничі приміщення, не можуть бути видані ліцензії відповідно до Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності».

Зважаючи на вищеперераховані проблеми, особливої актуальності набуло оформлення документів, які підтверджують право власності на об'єкти нерухомого майна, що включаються до статутного фонду ДАК під час реформування, а також

© *Олійник Г.Ю., 2007*

## ЕКОЛОГІЯ НА ТРАНСПОРТІ ТА ІНШІ АСПЕКТИ ЙОГО РОЗВИНКУ

---

документів на право користування (на умовах оренди) земельними ділянками, на яких ці об'єкти розташовані.

Метою роботи є створення організаційних механізмів та нормативно-методичної основи обліку земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна підприємств як на стадії підготовки підприємств транспорту до реформування, так і після створення ДАК, яка дасть змогу подолати низку проблем технічного та організаційного характеру, передусім перехід від традиційної (ручної) до електронної системи обліку, забезпечення можливості аналізу інформації для прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

До земель залізничного транспорту належать землі смуг відведення залізниць, землі під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації, під захисними та укріплювальними насадженнями, службовими культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту [1, ст. 68].

Відповідно до Земельного кодексу України право постійного користування земельними ділянками із земель державної та комунальної власності надається лише державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям. Підприємства Укрзалізниці на даному етапі, до створення ДАК, є державними, тому саме зараз їм необхідно сформулювати переліки об'єктів нерухомості (земельні ділянки та об'єкти нерухомого майна) та провести оформлення прав постійного користування на земельні ділянки й на об'єкти нерухомого майна. Усі інші юридичні особи, до яких належать ВАТ, 100% акцій яких передається до статутного фонду ДАК, повинні до 1 січня 2008 року оформити право власності на земельні ділянки або право їх оренди.

За Кодексом, право постійного користування чи власності на землю виникає лише після одержання її власником державного акта і здійснення державної реєстрації цього документа. Найм (оренда) ділянки оформляється договором оренди, який підлягає державній реєстрації. А отримати права постійного користування, власності та оренди земельної ділянки можна лише після оформлення права власності на нерухоме майно.

**Право власності на землю і право постійного** користування землею посвідчується державним актом: на право власності на земельну ділянку; на право постійного користування на земельну ділянку [інстр. 43, ст. п. 1].

Відсутність належним чином оформлених прав постійного користування чи власності та найму (оренди) позбавляє товариство можливості у власних інтересах продавати, придбавати і здавати в найм (оренду) земельні ділянки, здійснювати інші цивільно-правові угоди, а також значно зменшує привабливість для інвесторів та ціну акцій товариства.

Повний комплекс робіт з оформлення прав постійного користування чи власності на земельні ділянки включає:

- експертизу проектної документації на земельну ділянку;
- формування цілісних майнових комплексів;
- топографо-геодезичні роботи, камеральну обробку інформації про просторово-площинні характеристики земельної ділянки;
- визначення правового статусу, економічних характеристик земельних ділянок;

## ЕКОЛОГІЯ НА ТРАНСПОРТІ ТА ІНШІ АСПЕКТИ ЙОГО РОЗВИНКУ

---

- підготовку технічної документації, правовстановлюючих документів;
- державну земельпорядну експертизу;
- присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, підготовку кадастрової справи;
- підписання договорів оренди, їх схвалення в сесійному режимі органами місцевого самоврядування;
- державну реєстрацію земельної ділянки і прав на неї.

Особливу увагу слід приділяти формуванню цілісних майнових комплексів, об'єктів нерухомого майна, розташованих на одній земельній ділянці за однією адресою (схема 1), та перевірити, як їх оформлено в БТІ.

Підприємства БТІ зобов'язані внести, на основі листа замовника, зміни до існуючих реєстраційних справ або завести нові справи у зв'язку зі змінами (перейменуванням) адрес, виходячи з даних, вказаних у правовстановлюючих документах.

### **Поділ або об'єднання нерухомого майна**

У випадку зміни адреси підстав для закриття реєстраційної справи немає. Установивши відповідність нерухомого майна, БТІ повинно внести зміни до існуючих реєстраційних справ у частині уточнення найменування об'єктів нерухомого майна, виходячи з правовстановлюючих документів, а не наполягати на внесенні змін до бухгалтерського та статистичного обліку замовника.

Відповідно до положень Земельного кодексу земельні ділянки можуть перебувати в постійному або тимчасовому користуванні (на правах оренди) юридичних осіб або в приватній власності цих підприємств.

**Земельні відносини** – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. **Суб'єктами земельних відносин** є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та державної влади. **Об'єктами земельних відносин** є землі в межах території України, земельні ділянки, у тому числі земельні частки (паї), та права на них.

Земельні відносини регулюються Конституцією України, Земельним кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

### **Набуття права постійного користування чи власності на землю**

**Право постійного користування земельною ділянкою** – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку, яке набувають підприємства, що належать до державної власності.

Землекористувачі мають право самостійно господарювати на землі та споруджувати житлові будинки, виробничі й інші будівлі та споруди і зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів.

Надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проектом відведення цих ділянок.

Юридична особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки у постійне користування із земель державної або комунальної власності, звертається з відповідним клопотанням до районної, Київської та Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради.

## ЕКОЛОГІЯ НА ТРАНСПОРТІ ТА ІНШІ АСПЕКТИ ЙОГО РОЗВИНКУ

---

До клопотання додаються такі документи:

- вкопіювання з генерального плану або іншої містобудівної документації населеного пункту;
- копію плану земельної ділянки з нанесенням на ній варіантів розміщення об'єкта із зазначенням загальної площі складу угідь, яку необхідно вилучити, та умови її відведення.

Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом.

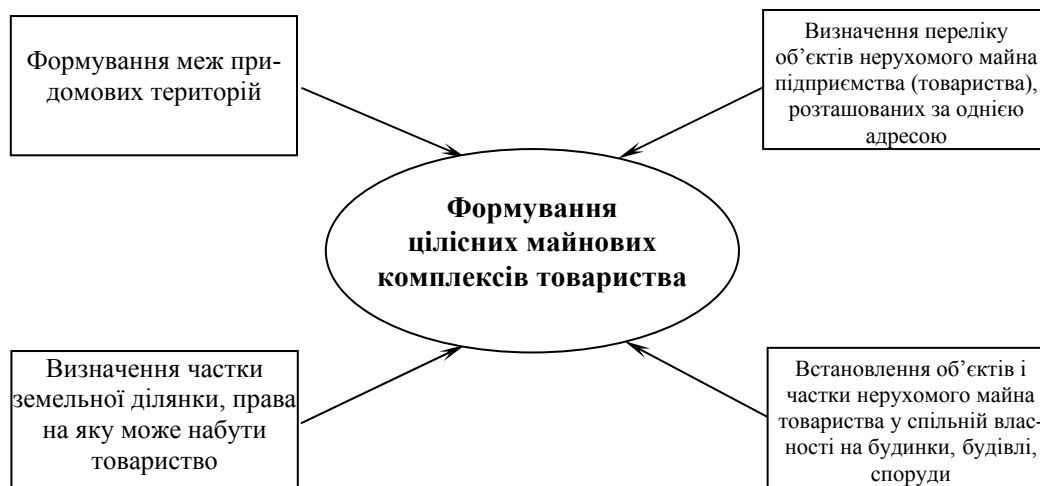
Розробку технічної документації зі складання державного акта на право постійного користування земельною ділянкою здійснюють суб'єкти господарювання, які отримали ліцензії на проведення господарської діяльності щодо проведення землепорядних робіт, або територіальні органи земельних ресурсів.

Вартість земельної ділянки визначається на основі експертної та грошової оцінки, порядок визначення якої встановлено Кабінетом Міністрів України.

Юридичним особам, яким земельні ділянки належать на праві власності, надано право передавати ці об'єкти в заставу. Земельну ділянку, що перебуває в спільній власності, можна також передати в заставу за наявності згоди всіх її співвласників. Передача в заставу частини земельної ділянки здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості). Застава земельної ділянки дає юридичній особі можливість залучати додаткові обігові кошти й інвестиції у виробництво. Порядок застави земельних ділянок визначається законом.

Заставодержателем земельної ділянки можуть бути лише кредитні установи, які відповідають вимогам, установленим законом.

Підстави для виникнення прав на земельні ділянки відображені на схемах 2, 3, 4.



*Схема 1. Формування цілісних майнових комплексів*

## ЕКОЛОГІЯ НА ТРАНСПОРТІ ТА ІНШІ АСПЕКТИ ЙОГО РОЗВИНКУ



Схема 2. Підстави для набуття права постійного користування на землю

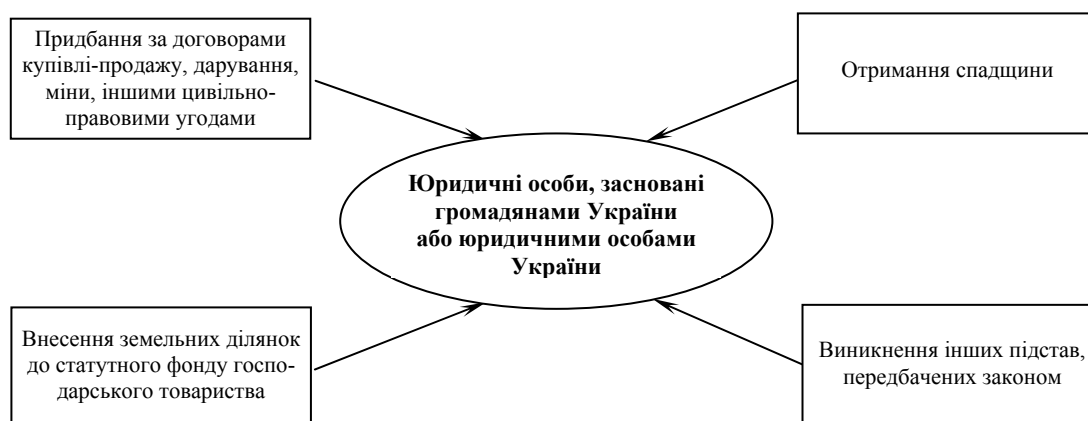


Схема 3. Підстави для набуття права власності на землю

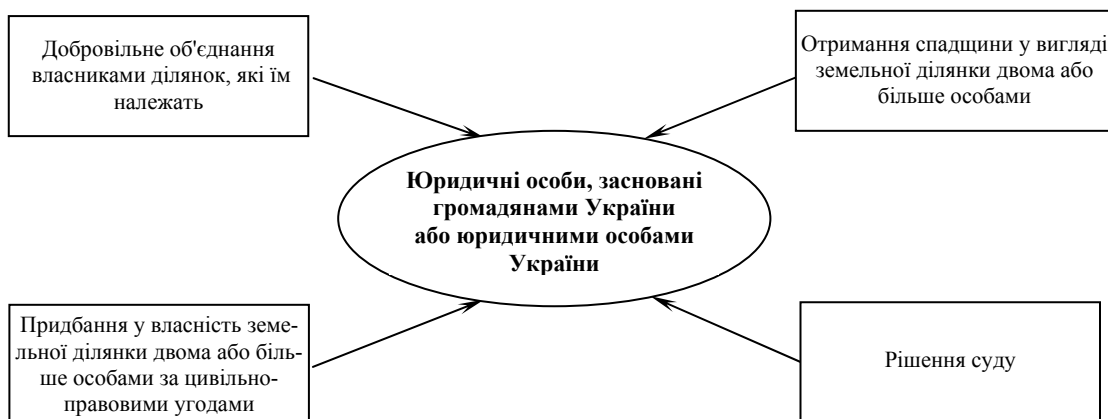


Схема 4. Підстави для виникнення права спільної власності на земельні ділянки

## ЕКОЛОГІЯ НА ТРАНСПОРТІ ТА ІНШІ АСПЕКТИ ЙОГО РОЗВИНКУ

---

### Оренда земельних ділянок

Основа законодавства України, що регулює відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, становлять Земельний кодекс, Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV (далі – Закон про оренду землі), Указ Президента України «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12 липня 1995 р. № 608/95, постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження типового договору оренди» від 3 березня 2004 р. № 220, «Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі» від 25 грудня 1998 р. № 2073, наказ Держкомзему України «Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі» від 4 квітня 1999 р. № 43.

Стаття 3 Закону про оренду землі тлумачить *оренду землі* як засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. *Об'єктами оренди* є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб України, територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальній власності), держави. Об'єктами оренди можуть бути земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, що розташовані на них, якщо це передбачено договором оренди.

Землю в оренду можуть надавати фізичні та юридичні особи, які є її власниками. Якщо земельна ділянка перебуває в комунальній власності, орендодавцями є органи місцевого самоврядування, сільські, селищні, міські ради. У випадку надання в оренду земельних ділянок державної власності орендодавцями можуть виступати районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада Міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах їх повноважень. Рішення про надання в оренду земельних ділянок зазначені органи ухвалюють при попередньому погодженні цих питань на сесіях відповідних рад.

Орендарями земельних ділянок можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурних підрозділів, інші юридичні особи і громадяни України, іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

Орендні відносини між орендодавцем і орендарем земельної ділянки оформляються договором. *Договір оренди* – це угода сторін про взаємні зобов'язання, відповідно до яких орендодавець за плату передає орендареві у володіння і користування земельну ділянку для господарського використання на обумовлений строк. Суть цього договору полягає в тому, що власник передає свою земельну ділянку за плату в тимчасове користування іншій особі, яка, у свою чергу, після завершення строку дії договору повинна повернути цю ділянку власнику.

Законодавством України передбачені *істотні умови договору оренди*, тобто такі умови, які обов'язково повинні бути включені в договір і відсутність яких тягне за собою визнання договору недійсним з усіма наслідками, що випливають із цього. Такими умовами є:

➤ *об'єкт оренди* (місце розташування і розмір земельної ділянки). Дають змогу індивідуалізувати земельну ділянку, що має бути передана орендарю як об'єкт оренди;

## ЕКОЛОГІЯ НА ТРАНСПОРТІ ТА ІНШІ АСПЕКТИ ЙОГО РОЗВИНКУ

---

➤ *строк дії договору оренди.* Договір оренди земельної ділянки укладається на строк, який визначається в ньому, але не більш ніж на п'ятдесят років. Після закінчення строку договору орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших однакових умов<sup>1</sup> переважне право на його поновлення. У разі поновлення договору оренди на новий строк його умови можна змінити за згодою сторін;

➤ *орендна плата* (розмір, індексація, форми платежу, строки та порядок внесення і перегляду). Це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір і строки внесення орендної плати встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Закон про оренду землі встановлює різні принципи регулювання розміру орендної плати за землі, які перебувають у державній або комунальній, приватній власності. Якщо орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може бути менша за розмір земельного податку, встановлений Законом України «Про плату за землю» від 3 липня 1992 р. № 2535-ХІІ, то відносно земель, які перебувають у приватній власності, такого обмеження не існує.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній та комунальній власності, здійснюється виключно у грошовій формі.

Умови договору оренди щодо розміру орендної плати можуть переглядатися за згодою сторін. Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати у випадках, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не внаслідок його дій чи бездіяльності. У разі збільшення відповідно до законів розміру земельного податку орендодавець може збільшити орендну плату, якщо інше не передбачено умовами договору оренди.

Встановлення конкретного розміру орендної плати залежить від розміру земельної ділянки, її місцезнаходження, грошової оцінки, наявності необхідних для господарської діяльності природних об'єктів (водне джерело, ліс тощо), цільового призначення земельної ділянки;

➤ *цільове призначення земельної ділянки.* Інститут цільового призначення земель дає змогу диференціювати землі відповідно до їх якості, придатності для певної діяльності і має важливе значення для регулювання використання земельних ресурсів. Віднесення земель до певних категорій і переведення їх з однієї категорії в іншу здійснюється органами, які ухвалюють рішення про передачу цих земель у власність або надання їх у користування, а в інших випадках — органами, які затверджують проекти землеустрою й ухвалюють рішення про створення об'єктів природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного та іншого призначення;

➤ *використання земельної ділянки, повернення, строки передачі.* У договорі оренди обумовлюється стан земельної ділянки при її поверненні, визначається частка поліпшень землі та побудованих за час дії договору будівель і споруд. Також може визначатися порядок відшкодування орендареві зроблених ним поліпшень земельної ділянки тощо;

➤ *існуючі обмеження та обтяження щодо використання земельної ділянки.* Цими умовами можуть бути права третіх осіб на орендовану земельну ділянку, наявність спеціальних охоронних зон, зон з особливими умовами використання, сервітутів, застави, а також умови використання земельної ділянки в спосіб, який не спричиняє погіршення її стану;

➤ *відповідальність сторін.* За невиконання обов'язків за договором оренди земельної ділянки, у т. ч. за зміну або розірвання договору в односторонньому поряд-

## ЕКОЛОГІЯ НА ТРАНСПОРТІ ТА ІНШІ АСПЕКТИ ЙОГО РОЗВИНКУ

---

ку, сторони несуть відповідальність згідно із законами України та договором. Орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, які не були обумовлені ним у договорі оренди, але суттєво перешкоджають передбаченому договором використанню цієї ділянки.

У разі виявлення недоліків майна, не вказаних у договорі, орендар має право:

- вимагати від орендодавця зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення цих недоліків;
- утримувати певну суму з орендної плати для усунення недоліків, попередньо повідомивши про це орендодавця;
- вимагати дострокового розірвання договору.

Орендар несе цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність за порушення земельного законодавства згідно з чинним законодавством.

За згодою сторін у договорі оренди земельної ділянки можуть бути зазначені й інші умови (якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення договору оренди тощо). Умови договору оренди земельної ділянки діють у випадках, коли після набрання договором чинності законом встановлені інші правила, ніж ті, що передбачені договором. Виняток становлять лише випадки, визначені статтею 21 Закону про оренду землі, та випадки, визначені законами, якщо вони підвищують рівень захисту прав орендарів, орендодавців, третіх осіб.

Порядок оформлення орендних земельних відносин відображено на схемах 5 і 6.

Надання земельної ділянки, межі якої визначено в натурі, в оренду без зміни її цільового призначення здійснюється без розроблення проекту відведення.

Договір оренди земельної ділянки набуває чинності після досягнення домовленості щодо всіх істотних умов, підписання його сторонами та державної реєстрації. Факт державної реєстрації договору засвідчується печаткою органу, що здійснив реєстрацію, та підписом уповноваженої на це особи із зазначенням дати реєстрації на всіх примірниках документа.

Один зареєстрований примірник договору зберігається в органі, який здійснив реєстрацію. Порядок реєстрації та органи, що її здійснюють, визначаються Кабінетом Міністрів України.

Договір оренди підлягає перереєстрації в разі внесення змін до нього. Перереєстрація, а також поновлення договорів оренди здійснюються в порядку, встановленому для їх державної реєстрації.

Зміни умов договору оренди земельної ділянки можливі за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо певної зміни спір вирішується в судовому порядку.

Договір оренди земельної ділянки припиняється у випадку:

- закінчення строку, на який було укладено договір;
- розірвання договору згідно зі статтею 28 Закону про оренду землі;
- одержання орендарем земельної ділянки у власність у порядку, передбаченому Земельним кодексом;
- примусового викупу (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи – орендаря.

Після закінчення строку дії договору орендар, який виконав обов'язки відповідно до його умов, має за інших однакових умов переважне право на поновлення договору. У разі поновлення договору на новий строк його умови можна змінити за



**ЕКОЛОГІЯ НА ТРАНСПОРТІ ТА ІНШІ  
АСПЕКТИ ЙОГО РОЗВИНКУ**



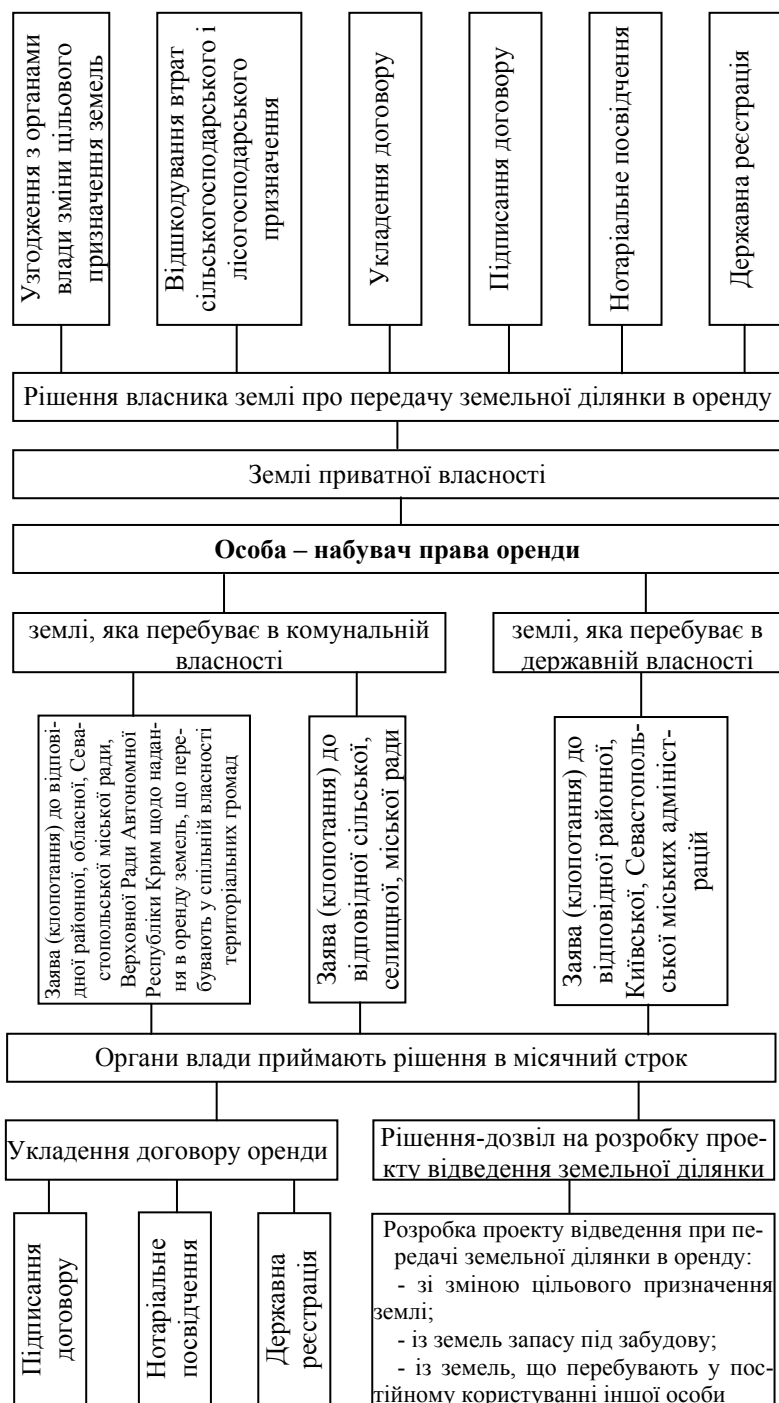
*Схема 5. Погодження проекту відведення земельної ділянки при передачі її в оренду*

згодою сторін. Права та обов'язки орендодавців і орендарів відображені на схемах 7 і 8.

Закон про оренду землі передбачає можливість надання земельної ділянки в суборенду. Орендована для несільськогосподарського використання земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватися у володіння та користування іншій особі (суборенда) в разі переходу до неї права володіння і користування на будівлю або споруду, розташовану на орендованій земельній ділянці, а також і в межах, передбачених законом.

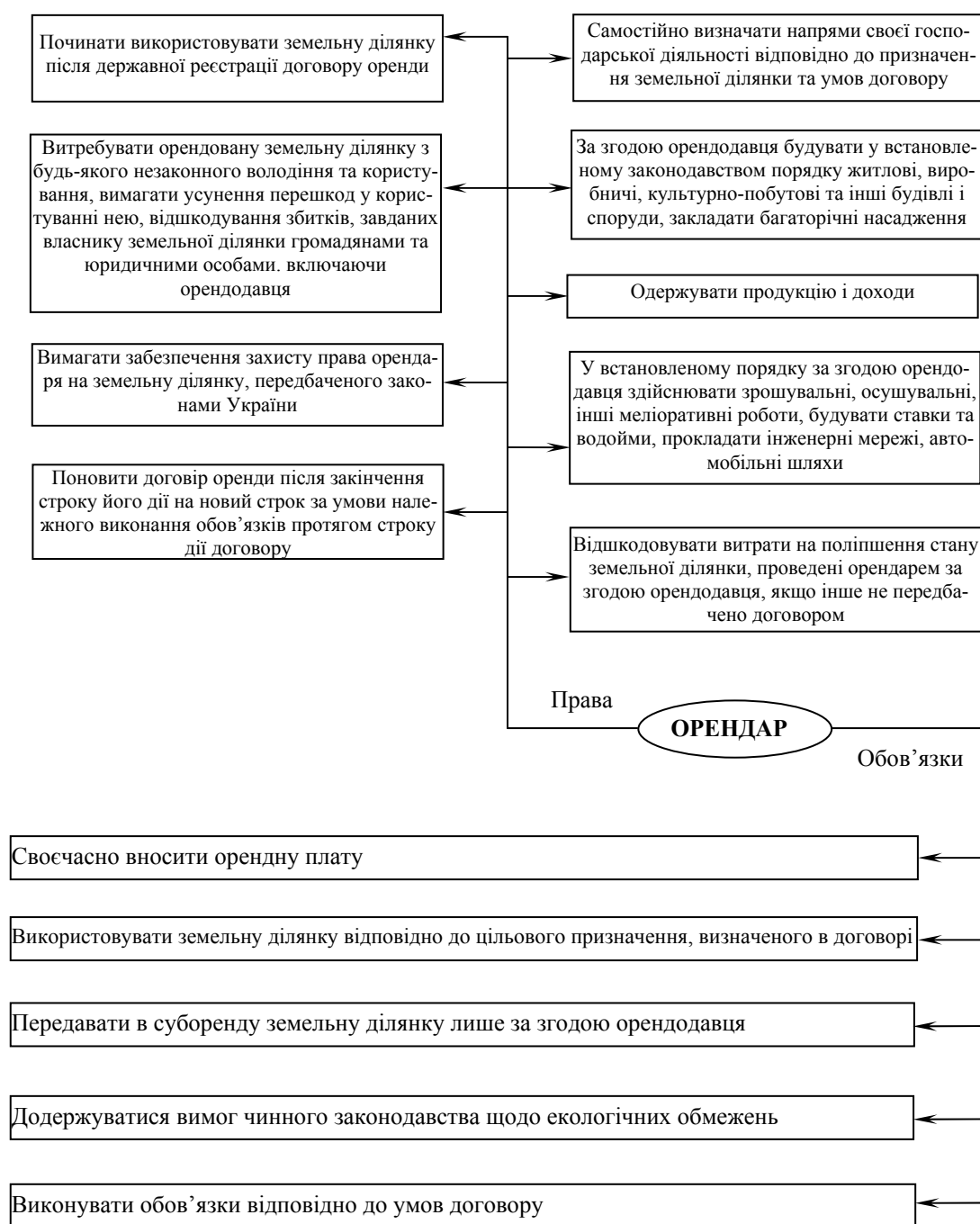
Умови договору суборенди земельної ділянки (її частини) мають бути визначені в межах договору оренди земельної ділянки (її частини) і не повинні суперечити йому. Строк суборенди не може перевищувати строку дії договору оренди земельної ділянки. У разі припинення або розірвання договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється. Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. За бажанням однієї із сторін такий договір посвідчується нотаріально.

## ЕКОЛОГІЯ НА ТРАНСПОРТІ ТА ІНШІ АСПЕКТИ ЙОГО РОЗВИНКУ



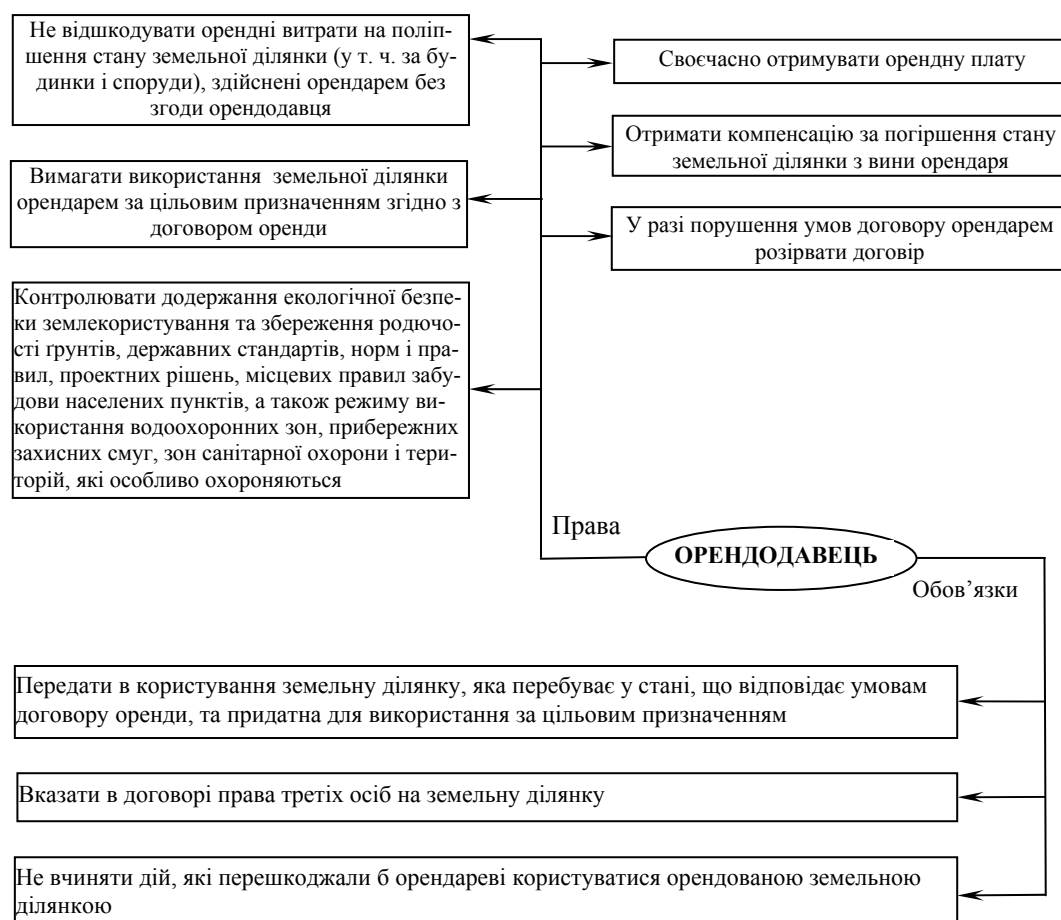
**Схема 6. Суб'єкти та об'єкти оренди, документація і процедури надання земельних ділянок в оренду**

## ЕКОЛОГІЯ НА ТРАНСПОРТІ ТА ІНШІ АСПЕКТИ ЙОГО РОЗВИНКУ



**Схема 7. Права та обов'язки орендаря**

## ЕКОЛОГІЯ НА ТРАНСПОРТІ ТА ІНШІ АСПЕКТИ ЙОГО РОЗВИНКУ



*Схема 8. Права та обов'язки орендодавця*

Життя висуває нові вимоги до правового забезпечення орендних земельних відносин. Це стосується насамперед посилення економічного змісту цих відносин, прав і обов'язків сторін, усунення штучних перешкод на шляху їх активізації, зокрема нотаріального посвідчення договорів оренди, укладення договорів суборенди тощо.

Відповідні зміни та доповнення необхідно внести до Закону про оренду землі невідкладно. Відповідний законопроект уже розглядається Верховною Радою України.

### ЛІТЕРАТУРА

1. *Земельний кодекс України №2768-III зі змінами та доповненнями.*
2. *Державний комітет України по земельних ресурсах. Наказ від 02.07.03 №174 із змінами та доповненнями «Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 25 липня 2003 р. за №641/7962.*

## ЕКОЛОГІЯ НА ТРАНСПОРТІ ТА ІНШІ АСПЕКТИ ЙОГО РОЗВИНКУ

---

3. *Державний* комітет України по земельних ресурсах. Наказ від 04.05.99 р. №43 із змінами та доповненнями та 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 (назва в редакції наказу Держкомзему №144 (з 0810-01) від 23.08.2001 р.).

4. *Греков А.Д., Горенко Т.І., Лозова Т.І.* Управління об'єктами нерухомого майна та земельними ділянками. – К.: Укртелеком, 2004 . – 120 с.

**Надійшла 25 вересня 2007 р.**