

**ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ПІСЛЯ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО***НТУ «Дніпровська політехніка»***Кравченко К.А.****Науковий керівник: д.т.н., професор кафедри геодезії Бабій К.В.**

Земля є основним національним багатством та одним із головних ресурсів України. Користування земельними ресурсами здійснюється через надання/отримання пакету прав на землю. Існують різні види земельних прав, наприклад, постійне користування земельною ділянкою, сервітут, оренда, суборенда, емфітевзис, суперфіцій тощо. Одним з самим розповсюджений правом користування є оренда. Відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду землі» [1] «оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності».

Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Право комунальної власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками, що належать територіальній громаді. Отже, оренда земель, що знаходяться у комунальній власності означає, що до бюджету територіальних громад будуть надходити кошти.

*Предметом дослідження* виступає земельна ділянка комунальній власності з нерухомим майном (яке викупили на торгах). Для цієї земельної ділянки розроблюється проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду. Орендодавцем виступає міська рада в межах своїх повноважень, визначених законом. Особливістю цього проекту є історія його формування. В додатках проекту були надані документи торгів нерухомого майна, тому що причиною було попереднє накладення арешту на нерухоме майно та земельну ділянку.

Відповідно до статті 48 та 50 Закону України «Про виконавче провадження» [2] звернення стягнення на майно боржника полягає в його арешті, вилученні (списанні коштів з рахунків) та примусовій реалізації. Боржником є визначена виконавчим документом фізична або юридична особа, держава, на яких покладається обов'язок щодо виконання рішення. А звернення стягнення на об'єкти нерухомого майна здійснюється у разі відсутності в боржника достатніх коштів чи рухомого майна. При цьому, в першу чергу звертається стягнення на окрему від будинку земельну ділянку, інше приміщення, що належать боржнику. В останню чергу звертається стягнення на житловий будинок чи квартиру, в якому фактично проживає боржник.

Після арешту нерухомого майна у попереднього користувача відбулися електронні торги. Відповідно до статей 135-139 Земельного кодексу України [3] вони проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет. За результатами аукціону укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису майна з переможцем електронних

торгів, який запропонував найвищу ціну за майно, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів. В даному випадку це договір купівлі-продажу нерухомого майна з подальшим оформленням права на землю.

У разі виставлення лоту з земельною ділянкою організатор електронних торгів після їх проведення публікує в електронній торговій системі:

- підписаний протокол про результати земельних торгів,
- договір купівлі-продажу земельної ділянки або прав на неї,
- відомості про сплату переможцем торгів належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку лота до продажу.

За рішенням організатора земельних торгів результати таких торгів можуть також оприлюднюватися в інших електронних та друкованих засобах масової інформації із зазначенням:

- місця розташування, площі земельної ділянки та її кадастрового номера;
- ціни продажу земельної ділянки, ціни продажу права емфітевзису, суперфіцію, розміру річної орендної плати за користування земельною ділянкою, визначених за результатами земельних торгів;
- строку користування земельною ділянкою (у разі набуття на земельних торгах права оренди, суперфіцію, емфітевзису);
- цільового призначення земельної ділянки.

Встановлений недолік проекту, який стосується фізичного параметру площі земельної ділянки. Нерухоме майно (багатофункціональний промисловий комплекс загальною площею 1561,3 м<sup>2</sup>), було продано на торгах з земельною ділянкою площею 9652 м<sup>2</sup> (для обслуговування). Але в проекті землеустрою площа земельної ділянки, яка проектується для відведення була визначена як 9143 м<sup>2</sup>. В результаті можна зробити висновок, що при аналізі документів торгів в проекті було встановлено невідповідність площі земельної ділянки понад 500 м<sup>2</sup>.

Також був встановлений порядок та послідовність стягнення щодо об'єктів нерухомого майна. Стягнення здійснюється у разі відсутності в боржника достатніх коштів чи рухомого майна. При цьому в першу чергу звертається стягнення на окрему від будинку земельну ділянку, інше приміщення, що належать боржнику. В останню чергу звертається стягнення на житловий будинок чи квартиру, в якому фактично проживає боржник.

#### **Перелік посилань**

1. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
2. Закон України «Про Про виконавче провадження» від 02.06.2016 № 1404-VIII – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19#Text>.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III – <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.