

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ НАЗЕМНИХ СПОРУД І АЕРОДРОМІВ
КАФЕДРА АЕРОКОСМІЧНОЇ ГЕОДЕЗІЇ ТА ЗЕМЛЕУСТРОЮ

ДОПУСТИТИ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач випускової кафедри

_____Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ

«__» _____ 2023 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)
ВИПУСКНИКА ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВР
ЗА СПЕЦІАЛЬНІСТЮ 193 «ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ»

**Тема: «Особливості строкового платного володіння і користування
земельною ділянкою для здійснення підприємницької діяльності»**

Виконавець: студентка групи ЗК- 311Б(с.т.н.) Бовтрюк Надія Олександрівна

Керівник: PhD, доцент, Скрипник Лілія Русланівна _____

Нормоконтролер: к.е.н, доцент Стецюк Михайло Петрович _____

НАЦІОНАЛЬНИЙ АВІАЦІЙНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет наземних споруд і аеродромів

Кафедра аерокосмічної геодезії та землеустрою

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Землеустрій та кадастр»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач випускової кафедри

_____Юрій ВЕЛИКОДСЬКИЙ

«___» _____ 2023 р.

ЗАВДАННЯ

на виконання кваліфікаційної роботи

Бовтрук Надії Олександрівні

1. Тема роботи «Особливості строкового платного володіння і користування земельною ділянкою для здійснення підприємницької діяльності» затверджена наказом ректора від 10.05.2023 р. № 677/ст
2. Термін виконання роботи: з «29» травня 2023 року по «25» червня 2023 року.
3. Вихідні дані роботи: законодавча та нормативно-правова база України у сфері регулювання земельних відносин в Україні: Закон України, Земельний кодекс України, постанови Кабінету Міністрів України, статистичні дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.
4. Зміст пояснювальної записки: у першому розділі проаналізовано особливості управління та розпорядження землями сільськогосподарського призначення для потреб оренди; у другому розділі узагальнено правове регулювання оренди землі в Україні; у третьому розділі обґрунтовано етапи розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду.
5. Перелік обов'язкового ілюстративного матеріалу: 5 таблиць, 12 рисунків.

6. Календарний план-графік

| № з/п | Завдання | Терміни виконання | Підпис керівника |
|-------|--|-------------------------------|------------------|
| 1. | Отримання завдання на дипломну роботу | 29.05.2023 | |
| 2. | Пошук та опрацювання літературних джерел по темі дипломної роботи | 30.05.2023 - 03.06.2023 | |
| 3. | Написання вступу та 1 розділу дипломної роботи | 04.06.2023 - 06.06.2023 | |
| 4. | Написання 2 та 3 розділів дипломної роботи | 07.06.2023 - 11.06.2023 | |
| 5. | Оформлення пояснювальної записки, підготовка роздаткового матеріалу та презентації до захисту дипломної роботи | 12.06.2023 - 17.06.2023 | |

7. Дата видачі завдання: «29» травня 2023 р.

Керівник кваліфікаційної роботи: _____ Скрипник Л.Р.
(підпис керівника) (П.І.Б.)

Завдання прийняв до виконання: _____ Бовтрук Н.О.
(підпис випускника) (П.І.Б.)

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота на тему: «Особливості строкового платного володіння і користування земельною ділянкою для здійснення підприємницької діяльності» містить: 70 сторінок, 12 рисунків, 5 таблиць, 30 використаних джерел.

Об'єктом дослідження є земельні ділянки, які передають в оренду, за для здійснення підприємницької діяльності.

Предметом дослідження є нормативно-правові та соціально-економічні аспекти земельних відносин в Україні.

Мета роботи: дослідити розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду площею 0.2500 га, що розташована за адресою Івано-Франківська область, Надвірнянський район, село Стримба, урочище «Буковинка» для виробництва електроенергії, розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд енергогенеруючих підприємств, установ, організацій (обслуговування вітрової електростанції).

Методи дослідження: за допомогою абстрактно-логічного формулюються категорії, поняття, економічні теорії і гіпотези, висновки та рекомендації; абстрактно-логічний аналіз системно-структурний - для формування комплексного механізму регулювання земельних відносин; статистичного аналізу – для оцінки стану та визначення основних тенденцій використання земельних ресурсів, а також нормативно-правовий метод, порівняльний аналіз та обробки літературних джерел.

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ПРИВАТИЗАЦІЯ,ОРЕНДА, ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРО, ПІДПРИЄМНИЦЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ, ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ.

ЗМІСТ

| | |
|---|----|
| ВСТУП..... | 7 |
| РОЗДІЛ 1. УПРАВЛІННЯ ТА РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЛЯМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЛЯ ПОТРЕБ ОРЕНДИ..... | 9 |
| 1.1. Принципи розмежування земель державної та комунальної власності | 9 |
| 1.2. Правові норми, що регулюють використання земель сільськогосподарського призначення | 18 |
| 1.3. Процедура зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб територіальних громад | 28 |
| РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ... | 31 |
| 2.1. Нормативно-правове забезпечення оренди земель сільськогосподарського призначення..... | 31 |
| 2.2. Механізм встановлення розміру орендної плати за землі сільськогосподарського призначення..... | 35 |
| 2.3. Особливості проектування об'єктів альтернативної енергетики на землях сільськогосподарського призначення переданих в оренду..... | 44 |
| РОЗДІЛ 3. ЕТАПИ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ | 49 |
| 3.1. Основні вимоги до складу та змісту проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки | 49 |
| 3.2. Основні відомості про земельну ділянку, що надається в оренду та особливості її формування..... | 55 |

| | |
|--|----|
| 3.3. Принципи моніторингу та охорони земель сільськогосподарського призначення при їх передачі в оренду для функціонування об'єктів альтернативної енергетики..... | 62 |
| ВИСНОВОК..... | 65 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ..... | 67 |

ВСТУП

Земля є одночасно природним об'єктом, нерухомістю, засобом виробництва, територіально-просторовим базисом для розміщення інших об'єктів нерухомого майна. Головним чином фізичні та юридичні особи реалізують свої права на землю шляхом реалізації права власності та права користування (постійного користування або оренди).

У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Оренда - це реальна можливість реалізації інтересів власника відносно отримання доходу з належних йому виробничих фондів, а також інтересів орендаря, який має змогу ефективно використовувати найняте ним майно для здійснення своєї статутної діяльності.

Правовою підставою укладення договору оренди та набуття права на тимчасове користування земельною ділянкою, що знаходиться в державній або комунальній власності є рішення власника (орендодавця) в особі відповідних органів виконавчої влади або місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди.

Оренда земель сільськогосподарського призначення - своєрідна договірна форма сільськогосподарського землекористування, зміст якої становлять строкове, платне володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення у межах, встановлених законодавством та договором, що передбачає передачу її власником орендареві, який відповідає вимогам, визначеним законом, для здійснення переважно підприємницької та іншої діяльності з використанням природних властивостей земель за умови їх раціонального використання.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляються з дотриманням вимог законів та інших нормативно-правових актів, що регламентують порядок підготовки відповідної документації із землеустрою.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки складається з текстової та графічної частин. До проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду додаються затверджені в установленому порядку матеріали погодження місця розташування об'єкта (у разі якщо було погодження місця розташування об'єкта).

Метою дипломного проекту є:

– дослідити розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду площею 0.2500 га, що розташована за адресою Івано-Франківська область, Надвірнянський район, село Стримба, урочище «Буковинка» для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд енергогенеруючих підприємств, установ, організацій (обслуговування вітрової електростанції).

При виконанні дипломного проекту були поставлені такі завдання:

- проаналізувати законодавчу та нормативно-правову базу, щодо передачі земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду;
- розглянути процес встановлення орендної плати на землю;
- ознайомитися з основними вимогами до складу та змісту проекту землеустрою;
- дослідити процедуру зміни цільового призначення земель;
- розглянути етапи розробки проекту землеустрою;
- ознайомитися з процесом управління та розпорядженням землями.

Таким чином даний дипломний проект охоплює весь комплекс геодезичних та землепорядних робіт, необхідних при розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду, для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд енергогенеруючих підприємств, установ, організацій (обслуговування вітрової електростанції).

РОЗДІЛ 1. УПРАВЛІННЯ ТА РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЛЯМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

1.1. Принципи розмежування земель державної та комунальної власності

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється за проектами, які за замовленням відповідних сільських, селищних, міських рад, обласних державних адміністрацій розробляються державними та іншими землевпорядними організаціями та фінансуються відповідними радами.

На сьогодні, дане розмежування проведено тільки у м. Київ, яке має статус міста-столиці, а на території держави загалом гальмувалось через відсутність відповідного Закону. Проте Закон вже прийнятий, але не розроблені відповідно до нього державні акти на право державної та комунальної форм власності, та й фінансування робіт по проведенню розмежування практично відсутнє.

Законом України «Про розмежування земель державної та комунальної власності», регламентовано перелік земель, які залишаться у державній власності [21]

- землі атомної енергетики та космічної системи;
- землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення;
- землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення;
- землі під водними об'єктами загальнодержавного значення відповідно до законодавства України, а також землі під береговими смугами водних шляхів, водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони об'єктів водного фонду загальнодержавного значення за межами населених пунктів;
- земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України,

інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

- земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

- землі лісового фонду за межами населених пунктів;

- землі під казенними підприємствами;

- земельні ділянки, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї).

При розмежуванні земель державної та комунальної власності до земельної власності територіальних громад сіл, селищ, міст передаються:

- усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної власності та земель, віднесених до державної власності;

- земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти комунальної власності;

- землі запасу, які раніше були передані територіальним громадам сіл, селищ, міст відповідно до законодавства України;

- земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що є спільною власністю територіальної громади та держави [21]. Для реалізації робіт щодо розмежування земель державної і комунальної власності необхідно:

- провести в містах відповідну підготовчу роботу щодо розмежування земель державної і комунальної власності;

- забезпечити інвентаризацію та реєстрацію земельних ділянок несільськогосподарського призначення, інших об'єктів нерухомого майна та прав на них, розподілу і перерозподілу земель;

- прискорити надання та формування ділянок несільськогосподарського призначення у власність державним та комунальним підприємствам, установам і організаціям;

- відкоригувати генеральний план міста та місцеві правила забудови;
- прискорити розробку планів земельно-господарського устрою, містобудівної документації та місцевих правил забудови;
- розробити та впровадити відповідну систему навчання та розстановки кадрів у землевпорядних органах;
- забезпечити підготовку фахівців для здійснення експертизи землевпорядних проектів, вартості земельних ділянок, функціонування ринку землі. [1]

Форма власності є економічним поняттям, а реалізація економічної власності відбувається тоді, коли земля, яка є основним фактором виробництва, приводить до заробітку через процес присвоєння і відчуження, а також через отримання доходу.

Виділення земель комунальної власності відкриває перед органами місцевого самоврядування реальні перспективи для зміцнення своєї економічної бази для розвитку інженерно-транспортної, соціальної та природоохоронної інфраструктури населеного пункту..

Сфера дії Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» поширюється на регулювання відносин, пов'язаних із розмежуванням земель державної власності на землі комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міст та землі державної власності. У перехідних положеннях Закону зазначено, що у разі якщо межі сіл, селищ, міст не встановлені відповідно до вимог Земельного кодексу України, розмежування земель державної та комунальної власності проводиться органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування відповідно до меж, прийнятих для обліку земель у складі державного земельного кадастру.[18]

Дія Закону не поширюється на врегулювання відносин:

- пов'язаних з передачею земельних ділянок державної власності в комунальну власність та земельних ділянок комунальної власності в державну власність;

- щодо набуття територіальними громадами або державою права на землю за цивільно-правовими угодами, при прийнятті спадщини, відчуженні земельних ділянок відповідно до законів України.

Сільські, селищні та міські ради, за погодженням з відповідними органами виконавчої влади, приймають рішення про розмежування земель державної та комунальної власності в межах населених пунктів та погоджують питання розмежування земель державної та комунальної власності за межами населених пунктів у межах їх територій.

Формування комунальної земельної власності, в свою чергу, дасть можливість визнати, що земля є основним засобом виробництва і просторовим базисом для розміщення об'єктів будівництва, тому має слугувати вирішенню загально громадських потреб як безпосередньо, так і за рахунок отриманих від неї доходів.

Земля і нерухомість, що на ній розміщена, буде матеріальною та фінансовою основою для здійснення функцій місцевого самоврядування, а саме:

- запровадження комунальної власності на землю є конституційним правом громадян.

- комунальна власність на землю створює нову форму суспільних відносин між органами місцевого самоврядування з одного боку, та державою, юридичними і фізичними особами - з іншого.

- відкривається можливість більш оперативного вирішення питань використання земельних ділянок для соціальних потреб територіальних одиниць;

- практично народжується і зростає економічна відповідальність місцевих органів самоврядування за збереження використання і поліпшення земель, що знаходяться в їхньому розпорядженні;

- місцеві органи влади отримують можливість самостійно вирішувати питання орендної оплати за використання земель комунальної власності,

концентрувати ці грошові надходження в місцевому бюджеті, використовувати їх для задоволення громадських потреб;

– місцева рада має можливість самостійно визначати конкретних землекористувачів та призначення використання земель, встановлювати необхідні для територіальної громади обмеження в цьому напрямку;

– підвищується зацікавленість у здійсненні радою оперативного контролю за використанням земель, передбачається відповідальність перед територіальною громадою.[14]

На даний момент в Україні, крім земель міста Києва, не проведено розмежування земель. Навіть населені пункти не мають встановлених меж. Витрати, пов'язані з розмежуванням земель державної та комунальної власності, повинні бути покриті відповідними бюджетами. Однак, через відсутність достатніх коштів у місцевих бюджетах, навіть на поточний ремонт інфраструктури міста, не вистачає фінансування для розмежування земель.

Таке затягування процесу розмежування земель державної і комунальної власності переважно вигідне місцевій владі. Закон передбачає, що до розмежування земель, всі рішення щодо використання як комунальної, так і державної землі, приймає орган місцевого самоврядування. Тому чиновники місцевого рівня не проявляють ініціативи для прискорення розмежування комунальних і державних земель.

Місцева влада не є власником землі, але може управляти нею. Пункт 10 Перехідних положень Земельного кодексу України передбачає, що до розмежування земель державної і комунальної власності, повноваження щодо розпорядження землями в населених пунктах здійснюють відповідні сільські, селищні та міські ради, а поза населеними пунктами - відповідні органи виконавчої влади.

Крім юридичних аспектів, відсутність розмежування земель державної та комунальної власності має й бюджетні наслідки. Українська бюджетна система дозволяє управляти нею у ручному режимі. Наприклад, плата за землю як державний податок розподіляється між міським та державним

бюджетами в певному співвідношенні. У законодавстві передбачено такий режим у Бюджетному кодексі України та річних Законах про державний бюджет України. Аналогічно, при продажу земель кошти розподіляються у співвідношенні 90% на міські бюджети та 10% на державний бюджет. Отже, землею на сьогоднішній день управляють сільські, селищні та міські ради, але при цьому держава також отримує фінансову вигоду, хоча земля є національним багатством та перебуває під охороною держави.

Форма власності є поняттям економічним. З цієї точки зору, власність реалізується тоді, коли вона стає джерелом отримання певного доходу. А саме в процесі привласнення і відчуження землі як основного фактору виробництва та його результату (доходу). Виділення земель комунальної власності могло б відкрити перед органами місцевого самоврядування реальні перспективи для зміцнення своєї економічної бази для розвитку інженерно-транспортної, соціальної та природоохоронної інфраструктури певного населеного пункту.

Сьогодні в українському суспільстві спостерігається процес урбанізації населення, як наслідок - вартість землі в межах міста зростає в геометричній прогресії. В містах збільшуються площі земельних ділянок, що використовуються для життєдіяльності міста, та одночасно зменшуються площі земельних ділянок для житлової забудови. У багатьох містах країни, з метою збільшення площ земель для житлової та громадської забудови, відбувається розширення меж міста - так зване «поглинання» містами невеличких населених пунктів поблизу міста. Але оскільки земельні ділянки сіл та селищ до розширення межі найближчого міста перебувають у розпорядженні сільських і селищних рад, то саме ці ради і здійснюють найбільший та вагомий розподіл земельних ділянок. Крім того, межі міста затверджуються відповідним нормативно-правовим актом найвищого законодавчого органу країни, а законодавці ніколи не були схильні до швидких ухвалень будь-яких рішень.

Закріплення багато суб'єктності форм власності на землю, ліквідація виключної державної власності у цій сфері це один з найважливіших елементів

проведення земельної реформи в Україні, яка є досить суперечливою та породжує значний масив проблем соціально-економічного, політичного, ідеологічного та правового характеру. Трансформація відносин власності на землю в Україні здійснюється як складова частина економічної реформи, що проводиться в державі у зв'язку з переходом економіки країни до ринкових відносин.

Проблема щодо розмежування земель потребує свого негайного вирішення. У зв'язку з цим розмежування земель на землі державної й комунальної власності з використанням землеустрою викликає теоретичний інтерес та набуває практичної значущості.

Дослідження землеустрою як правової форми розмежування земель потребує окремої уваги, оскільки при здійсненні розмежування земель державної і комунальної власності йому відводиться вирішальна роль.

Трансформація земельно-правових відносин, зокрема відносин власності на землю, викликає значний інтерес у науковців. Розробка проблеми теорії та практики становлення комунальної власності на землю, її розмежування із землями державної власності займає досить вагоме місце.

Відповідно до Земельного кодексу землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності. Окремі категорії земель, які належать до земель комунальної власності і не можуть передаватись у приватну власність. За своїм правовим статусом, вказані землі виконують переважно суспільні функції на користь жителів конкретного населеного пункту. Вони використовуються для формування належних умов життя мешканців, діяльності органів місцевого самоврядування або належать до земель, що виконують особливу функцію, наприклад, екологічну, історико-культурну.

Земельний кодекс України, що діє в даний час, включає низку основних положень, що стосуються формування комунальної власності на землю. По-перше, він передбачає, що розмежування між державною та комунальною власністю на землю повинно здійснюватися на рівні законодавства [7].

Таблиця 1.1.

Порівняльна характеристика комунальної і державної власності

| Комунальна | Державна |
|---|---|
| Земельні ділянки, які належать місцевим органам влади, таким як районні або міські ради | Земельні ділянки, які перебувають у власності держави, представлена центральними органами влади |
| Комунальна земля управляється місцевими органами самоврядування, які приймають рішення щодо використання та розпорядження нею. | Державна земля управляється через відповідні державні органи та органи місцевого самоврядування. |
| Земельні ділянки комунальної власності використовуються для розвитку місцевої інфраструктури, будівництва житла, комерційних та соціальних об'єктів | Земельні ділянки державної власності можуть використовуватися для різних цілей, включаючи сільськогосподарські, промислові, комерційні та інші види діяльності. |
| Земля комунальної власності може бути передана в користування приватним особам або організаціям на підставі договору оренди або іншої форми угоди. | Державна земля може бути передана в користування приватним особам або організаціям шляхом надання права оренди або іншої форми угоди, але за певних умов і з дотриманням законодавства. |

Сутність проекту землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності, виходячи з положень Законів «Про землеустрій» та «Про розмежування земель державної та комунальної власності», буде полягати у правильному визначенні місця розташування та розмірів земельних ділянок, які залишаються в державній власності й земельних ділянок, які відійдуть до комунальної власності.

Крім того, в проекті повинні міститись відомості щодо земельних ділянок, які знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб за категоріями земель, правовому, організаційному й фінансовому забезпеченні, строках реалізації та економічній, соціальній й екологічній ефективності розмежування земель державної та комунальної власності. Відповідно до Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» особливо складні проекти можуть розроблятися у два етапи: концептуальні основи розмежування земель державної та комунальної

власності та проект розмежування таких земель; при віднесенні ж лише частини земельної ділянки до земель відповідної форми власності встановленню її меж у натурі передуватиме її поділ на кадастрових планах. У випадках, коли в межах певних територій будуть земельні ділянки лише державної або комунальної власності процес розмежування повинен бути спрощеним. Графічна частина проекту розмежування земель повинна містити межі масивів земель державної і комунальної власності або ж межі групи земельних ділянок однієї форми власності, що створюють єдиний масив; окремі ділянки земель однієї власності, що розташовані серед земель іншої власності, безумовно повинні бути відображені належним чином. Уявляється доцільним, у процесі розмежування земель уточнити межі земель приватної власності, чітко визначити співвідношення меж таких земель із межами земель державної та комунальної власності.

1.2. Правові норми, що регулюють використання земель сільськогосподарського призначення

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

В структурі земельного фонду України передбачені певні категорії земель і відповідно вони мають свою таку частину:



Рис.1.1 Розподіл земельного фонду України

Принципове конституційне положення про те, що «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» в першу чергу і найбільш безпосередньо стосується земель сільськогосподарського призначення.

Це зумовлено такими факторами:

- Україна - велика аграрна держава, яка має найцінніші у світі еталонні ґрунти;
- з 60,3 млн. га усіх земель землі сільськогосподарського призначення в Україні становлять майже 70,1% (41,8 млн га);
- вони є базою проведення земельної, а також аграрної реформ;
- вони є основним і незамінним засобом виробництва сільськогосподарської продукції, а отже базою продовольчої безпеки держави;
- вони є загальною умовою та предметом сільськогосподарської праці;
- вони підпорядковані принципу раціональності їх використання та охорони.

Таким чином землі сільськогосподарського призначення є унікальним природним ресурсом, основою економічного розвитку держави та матеріального добробуту народу України.

У структурі земельного фонду України особливе місце посідають землі сільськогосподарського призначення, які тісно пов'язані зі сферою сільськогосподарського виробництва і на сьогоднішній день є основною категорією земель, що забезпечує проведення у нашій державі земельної реформи.

Землям сільськогосподарського призначення не випадково відводиться перше місце серед закріплених у законодавстві дев'яти категорій земельного фонду нашої країни.



Рис. 1.2. Землі сільськогосподарського призначення

Відповідно до графіку, ми можемо бачити, основними землекористувачами земель сільськогосподарського призначення в Україні, припало на сільськогосподарські підприємства (32,3%), що на 0,7% більше від тих земель які надано громадянам, також ми можемо побачити, що між сільськогосподарськими підприємствами і громадянами розподіл с/г угідь є рівноцінним, що не скажемо про інші несільськогосподарські підприємства і землі запасу, там припало лише 7,8% земельного фонду України.

Категорія земель - це частина земельного фонду України, яка характеризується основним цільовим призначенням та особливостями правового режиму. Вичерпний перелік категорій земель України визначає ст. 19 Кодексу. Згідно з цією статтею землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:[7]

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісового фонду;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Землям сільськогосподарського призначення не випадково відводиться перше місце серед закріплених у законодавстві дев'яти категорій земельного фонду нашої країни.

Головне цільове призначення цих земель - використання для потреб сільськогосподарського виробництва, можливість якого зумовлена природними властивостями цих земель. Тому поняття і характеристика земель сільськогосподарського призначення тісно пов'язані саме з об'єктивними природними факторами.

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

- громадянам - для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, а також для організації товарного сільськогосподарського виробництва;

– сільськогосподарським підприємствам - для організації товарного сільськогосподарського виробництва;

– сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам - для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду, для ведення сільського господарства;

– несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям та об'єднанням громадян - для ведення підсобного сільського господарства.

Відповідно до класифікації видів цільового призначення земель, землі сільськогосподарського призначення поділяються:

- для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- для ведення фермерського господарства;
- для ведення особистого селянського господарства;
- для ведення підсобного сільського господарства;
- для індивідуального садівництва;
- для колективного садівництва;
- для городництва;
- для сінокосіння і випасання худоби;
- для дослідних і навчальних цілей;
- для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
- для надання послуг у сільському господарстві;
- для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції;
- для іншого сільськогосподарського призначення;
- для цілей підрозділів, що наведені вище та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду.

Землі сільськогосподарського призначення для здійснення сільськогосподарської діяльності надаються таким суб'єктам сільськогосподарського виробництва:

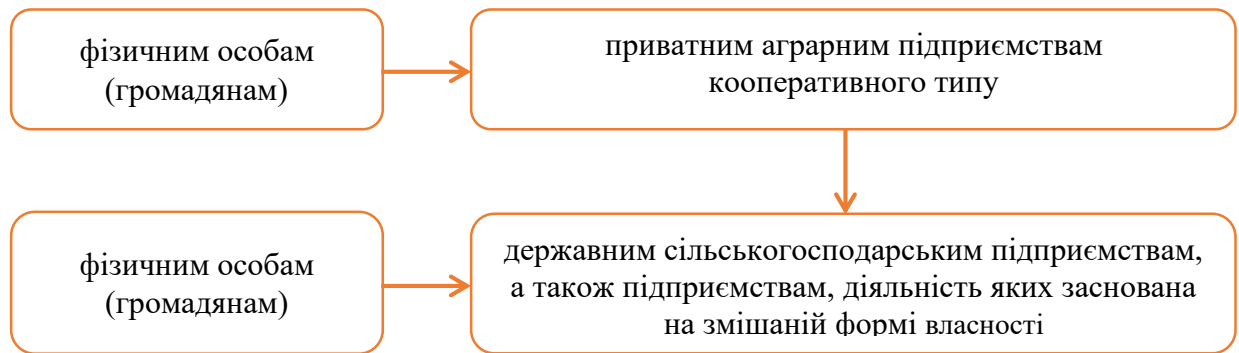


Рис. 1.3 Суб'єкти сільськогосподарського виробництва.

Це впливає з розділу III Земельного кодексу України, за яким земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. В залежності від організаційно-правової форми, правосуб'єктності та форми власності, на якій базуються сільськогосподарські товаровиробники, земельні ділянки із земель сільськогосподарського призначення одним із них виділяються на праві власності, іншим - на праві довгострокового користування, а третім - в оренду.

В останні роки почали все яскравіше проявлятися тенденції споживацького використання сільськогосподарських земель з метою отримання максимального економічного ефекту, в першу чергу, через розширення площ сільськогосподарських культур енергетичного спрямування.

Певний рівень небезпеки для стійкості агроландшафтів несе надмірна сільськогосподарська освоєність територій. Причиною максимально можливого залучення земельних ресурсів у господарський сільськогосподарський оборот було тривале панування колгоспно-радгоспної системи організації сільськогосподарського виробництва, а в нинішніх умовах – нарощення потенціалу агрохолдинговими формуваннями.

Загалом, зазначені тенденції зміни співвідношення окремих категорій землекористування у загальній площі земель відповідають прогнозу Генеральної схеми планування території України, однак темпи цих змін значно нижчі прогнозованих.



Рис. 1.4. Скорочення сільськогосподарських земель в перспективі

В межах кожної з цих категорій відбуваються зміни відмінні не лише за обсягом, але й за напрямком від прогнозованих Генеральною схемою. Зокрема, замість запланованого розширення площ багаторічних насаджень (на 143,9 тис. га) та пасовищ (на 4298,5 тис. га) відбулося їх скорочення на 52,3 тис. га та 60,6 тис. га відповідно.

Склад земель сільськогосподарського призначення зумовлений їх цільовим призначенням. Відповідно до ст. 22 ЗК України до цих земель належать: сільськогосподарські угіддя і несільськогосподарські угіддя.

Угіддя - це структурна складова земель сільськогосподарського призначення, яка відображає й певне господарське використання.

Найбільш характерною і цінною є перша категорія - сільськогосподарські угіддя. Під ними слід розуміти, в першу чергу, рілля (орні землі), а також землі під багаторічними насадженнями (садами, виноградниками, посадками хмелю тощо), сіножатями, пасовищами, перелогами.

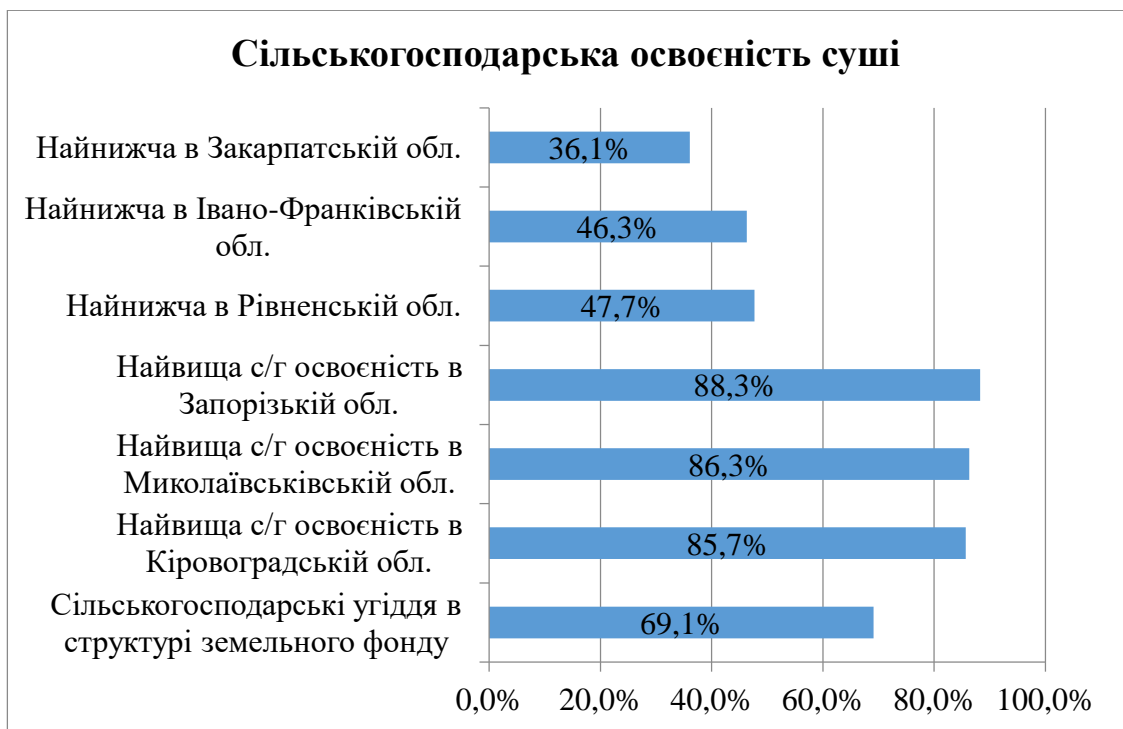


Рис. 1.5. Сільськогосподарська освоєність спільного майдану земель (суші)

Рілля або орні землі є найціннішою складовою земель сільськогосподарського призначення, оскільки вони мають унікальну природну властивість родючості, що забезпечує їх значення як основного засобу виробництва зернової продукції, технічних та інших сільськогосподарських культур. Несільськогосподарські угіддя включають землі під господарськими шляхами, прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями (крім лісового фонду), землі під господарськими будівлями, дворами та землі тимчасової консервації.

Ці землі сільськогосподарського призначення виконують роль просторової бази і земельної площі для додаткових потреб, окрім рослинництва та тваринництва в сільському господарстві. Згідно з нормативними актами, ці землі можна використовувати лише для вирощування сільськогосподарських культур, овочів, садів, тваринництва та інших галузей сільськогосподарського виробництва, пасовищ, сіножаті та для будівництва житлових, адміністративних та господарських споруд, пов'язаних з сільським господарством або переробкою сільськогосподарської продукції.

Громадяни України, зокрема селяни, мають спеціальну земельну правосуб'єктність, яка дозволяє їм мати земельні права і нести відповідні обов'язки. Вони також мають земельну дієздатність, тобто можуть самостійно здійснювати.

Що стосується земель сільськогосподарського призначення, то всім суб'єктам, які мають земельну право та дієздатність, земельним законодавством встановлено особливі вимоги та правила використання цих земель як найбільш цінної категорії земель України, зокрема:

- дотримання принципу їхнього цільового використання;
- виконання всіх умов раціональності їхнього використання;
- охорона всіх цих земель як природного ресурсу;
- особлива охорона ґрунтів та найбільш цінних земель;
- наявність у суб'єктів сільськогосподарського землевикористання здатності займатися сільським господарством (відповідної освіти, кваліфікації, досвіду, навичок, проживання у сільській місцевості);
- приватна власність на землі сільськогосподарського призначення своїм головним призначенням повинна мати ідею формування вільного і справедливого господаря на цих землях.

Використання земель та інших природних ресурсів суб'єктами сільськогосподарської діяльності може здійснюватися на праві колективної і приватної власності на землю та права природокористування, в тому числі орендного.

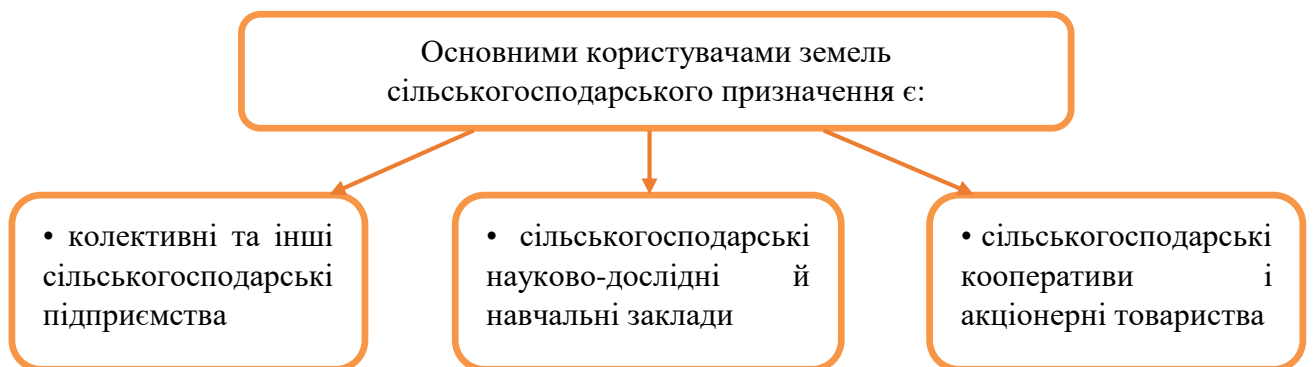


Рис. 1.6. Користувачі земель сільськогосподарського призначення

На праві колективної власності можуть використовуватись землі, які передаються безкоштовно колективним сільськогосподарським: підприємствам, кооперативам, акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Передача ділянок у колективну власність провадиться місцевими радами народних депутатів, на території яких вони розташовані.

Разом з тим, не можуть передаватись у таку власність землі загального користування населених пунктів, землі гірничодобувної промисловості, єдиної енергетичної системи, транспорту, зв'язку, оборонного, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, лісового фонду, за винятком невеликих ділянок до 5 га; водного фонду, за винятком невеликих до 3 га, земельних ділянок, що входять до складу сільськогосподарських угідь, та землі сільськогосподарських науково-дослідних установ, навчальних закладів тощо. Розпорядження землями, які перебувають у колективній власності, здійснюється за рішенням загальних зборів колективу співвласників. [5]

Кожний член колективу сільськогосподарського підприємства, кооперативу, акціонерного товариства має право на земельну частку (пай) землі, яка перебуває у власності відповідного підприємства, кооперативу, товариства. Це право посвідчується Сертифікатом на право на земельну частку (пай) із зазначенням у ньому розміру частки в умовних кадастрових гектарах та вартісному виразі, яке може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування й застави. В той же час ці особи можуть безперешкодно вийти з відповідного підприємства, кооперативу, товариства та одержати безкоштовно у приватну власність належний їм пай у натурі на місцевості і отримати на цю частку Державний акт на право приватної власності на землю.

Разом з тим, власникам таких земель можуть передаватися для використання ділянки для сільськогосподарських цілей на праві постійного або тимчасового користування, у тому числі на праві орендного використання земель.

Розміщення об'єктів внутрішньогосподарського будівництва на землях сільськогосподарських кооперативів, підприємств, товариств проводиться відповідно до затверджуваних проєктів внутрішньогосподарського землеустрою. Однак, як правило, не допускається використання для будівництва цих об'єктів зрошувальних і осушених земель, ріллі, ділянок, зайнятих багаторічними плодовими насадженнями, тощо.

Громадяни, зайняті у сільському господарстві, або ті, які проживають у селах, можуть використовувати землі на праві приватної власності для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель, садівництва, дачного і гаражного будівництва.

Громадянам, які виявили бажання вести фермерське господарство, що ґрунтується переважно на особистій праці та праці членів їх сімей, передаються за їх заявами земельні ділянки у власність або користування відповідними районними (міськими) радами.[5]

Для ведення фермерського господарства використовуються земельні ділянки, розмір яких не повинен перевищувати 50 га сільськогосподарських угідь і 100 га усіх інших земель. Конкретні розміри ділянок в межах норм визначають відповідно районні, міські ради, з урахуванням регіональних особливостей, спеціалізації селянського господарства і можливостей обробітку наданих земель переважно членами даних господарств. До того ж ці ділянки не підлягають поділу.

Поряд з названою формою права власності законодавством передбачається передача безоплатно земельної ділянки у розмірі не більше 0,6 га громадянам для ведення особистого підсобного господарства на підставі рішень сільської, селищної, міської ради. Збільшення розміру таких ділянок до 2 га може провадитись за погодженням з обласною радою.

Право користування землею може бути постійним або тимчасовим з встановленням строку до трьох років (короткостроковим) та від трьох до десяти років (довгостроковим). Громадянам можуть надаватися в

користування земельні ділянки для індивідуального городництва у розмірі, що не перевищує 0,15 га. Кооперативам громадян надаються ділянки для колективного городництва. Якщо громадяни мають у власності худобу, то їм надаються в користування ділянки для сінокосіння і випасання худоби у розмірі, який не перевищує 1 га. [5]

1.3 Процедура зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб територіальних громад

Цільове призначення землі, або простіше кажучи, її категорія - це кордон і дозволений спосіб використання ділянки землі, зазначені в офіційній документації на землю. Коли ми говоримо про цільове призначення землі, мається на увазі класифікація всіх земель України.

Кожна ділянка землі має своє визначене використання, таке як будівництво, рекреаційні цілі, сільське господарство та інші. Земля має бути використана згідно з її встановленим "призначенням", або ж це цільове призначення може бути змінено. Питання про зміну цільового призначення землі найчастіше виникає, коли купується земельна ділянка, яка раніше належала державі або була в комунальній власності, і планується використати її для будівництва житлового будинку.[8]

Процедура зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення на несільськогосподарські потреби територіальних громад в Україні регулюється законодавством, зокрема Земельним кодексом України та іншими нормативно-правовими актами.

Основні кроки процедури зміни цільового призначення земель від сільськогосподарського на несільськогосподарські потреби можуть бути наступними:

- визначення потреби в зміні призначення земель: територіальна громада або орган місцевого самоврядування має виявити потребу у зміні цільового призначення конкретної ділянки землі з сільськогосподарського на

несільськогосподарське призначення. Це може бути пов'язано з розвитком інфраструктури, будівництвом житлових або промислових об'єктів, створенням загальнодержавних чи місцевих об'єктів соціальної, культурної чи іншої інфраструктури;

- підготовка документації: територіальна громада або орган місцевого самоврядування повинні підготувати необхідну документацію для зміни призначення землі. Це може включати землевпорядні документи, землевласницькі документи, проекти будівництва, висновки екологічних експертиз та інші відповідні документи;

- оголошення про намір змінити цільове призначення землі: територіальна громада або орган місцевого самоврядування повинні опублікувати оголошення про намір змінити призначення землі. Це може включати оголошення у місцевих ЗМІ, на офіційних веб-сайтах чи інші способи, передбачені законодавством;

- громадське обговорення: після опублікування оголошення має бути організоване громадське обговорення з питань зміни цільового призначення землі. Це дає можливість зацікавленим особам та громадськості висловити свої думки, зауваження та пропозиції щодо зміни призначення;

- рішення відповідних органів: після проведення громадського обговорення відповідні органи місцевого самоврядування приймають рішення щодо зміни призначення землі. Це може бути рішення місцевої ради, виконавчого комітету чи іншого органу, уповноваженого на здійснення таких рішень;

- оформлення документів: після прийняття рішення відповідні документи оформлюються у встановленому законодавством порядку. Це може включати складання договорів, актів прийому-передачі, зміну цільового призначення у реєстраційних органах тощо.

Відповідно до викладеної інформації, ми можемо виділити основні етапи, відповідно до яких можна відслідкувати саму систему зміни цільового призначення земельної ділянки.

Етап 1. Підготовка документів і подача заяви на зміну цільового призначення землі.

Заява на зміну цільової ділянки буде підставою для початку всієї процедури та подальшої розробки проекту землеустрою. Дана заява складається на нотаріальному бланку та засвідчується нотаріусом. З цією заявою потрібно звернутися до органу місцевої виконавчої влади та почати розробку проекту.

Етап 2. Розробка проекту землеустрою для зміни цільового призначення земельної ділянки

Спеціальних дозволів на розробку проекту, достатньо власнику земельної ділянки звернутися до спеціалізованої фірми, що займається розробкою проектів на професійному рівні, в штаті передбачено сертифікований інженер-землевпорядник. Дана документація розробляється не менше місяця. Як тільки проект готовий, його необхідно подати та узгодити в: місцевому управлінні Держземагентства; місцевому відділі архітектури та містобудування.

В деяких випадках, потрібно погоджувати проект, наприклад, в органах лісового або водного господарства.

Етап 3. Затвердження проекту по зміні цільового призначення ділянки.

Погодження проекту, мала частина процесу, його потрібно затверджувати. Затвердження проходить на черговій сесії. Може бути і відмова, але її можна оскаржити в суді.

Етап 4. Отримання виписки з земельного кадастру та внесення до реєстру речових прав нового призначення землі

Після отримання всіх погоджень і затверджень, проект подається в останню інстанцію – до Державного земельного кадастру, де реєструється нове цільове призначення землі і відповідно буде видано відповідна виписка. При цьому вся інформація з земельного кадастру буде передано до реєстру речових прав автоматично.

Рис.1.7. Порядок розробки документації землеустрою

РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

2.1. Нормативно-правове забезпечення оренди земель сільськогосподарського призначення

Правовою підставою укладення договору оренди та набуття права на тимчасове користування земельною ділянкою, що знаходиться в державній або комунальній власності є рішення власника (орендодавця) в особі відповідних органів виконавчої влади або місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди.

У разі проведення вказаними органами аукціону щодо набуття права оренди земельної ділянки, правовою підставою укладення договору оренди земельної ділянки є результати аукціону, передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю земельну ділянку.

Юридична або фізична особа, яка бажає отримати земельну ділянку, оренду із земель державної або комунальної власності, подає до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки заяву (клопотання). У разі згоди орендодавця передати земельну ділянку в оренду сторони укладають договір оренди землі відповідно до вимог Закону «Про оренду землі». [4]

До суттєвих вимог Закону слід віднести визначення істотних умов договору оренди землі, які знайшли свої відображення й у типовому договорі оренди землі, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України. Сама ж передача земельної ділянки в оренду, межі якої визначено в натурі (на місцевості) та без зміни її цільового призначення здійснюється орендодавцем орендарю без розроблення проекту відведення за актом приймання-передачі. Такий спрощений порядок передачі земельної ділянки в оренду є виправданим і базується на тому, що межі земельної ділянки та цільове призначення її використання визначені. Практично це означає, що земельна ділянка раніше

вже відводилася, вона має винесені межі на місцевості, які не змінювалися, а по відведенням останніх років, має також відповідний кадастровий номер.

Передбачаючи порядок передачі земельних ділянок в оренду, що знаходяться у приватній власності громадян та юридичних осіб, земельне законодавство не обмежує волевиявлення сторін щодо укладення договору оренди землі. Встановлює форму правового регулювання відносин орендного землекористування, якою є договір оренди. Це означає, що жодним іншим договором ці відносини регулюватися не можуть. В договорі оренди землі, що укладається між орендодавцем і орендарем з дотриманням вимог Закону «Про оренду землі», визначаються всі істотні умови, що пов'язані з передачею, використанням та поверненням земельної ділянки, а також інші умови, що відповідають інтересам сторін договору та не суперечать чинному законодавству. [4]

Передача в оренду земельних ділянок громадянам і юридичним особам із зміною їх цільового призначення та із земель запасу під забудову, здійснюється за проектами відведення землі. При цьому наведена норма відсилає до порядку передачі землі, тобто до порядку безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами та порядку надання земельних ділянок у постійне користування юридичним особам. З цього випливає, що у таких випадках порядок передачі земельних ділянок в оренду, суттєво не відрізняється від порядку передачі їх у власність або надання у постійне користування, що здійснюються у відповідному порядку. Наведена норма однаковою мірою поширюється на порядок надання в оренду земельних ділянок як із земель державної та комунальної, так і приватної власності.

Необхідність розробки проекту відведення земельних ділянок, що передаються в оренду, у двох випадках: при зміні її цільового призначення і надання в оренду ділянки із земель запасу для здійснення будівництва. Проте законодавчі вимоги щодо необхідності розробки проектів відведення у зазначених випадках, що передбачає поширення на порядок передачі земельних ділянок в оренду усіх вимог стосовно надання відповідної технічної

документації, перевірки відповідності забудови планувальним рішенням, встановленим стандартам, існуючим нормативам та інших матеріалів, а також здійснення необхідних погоджень про можливість використання орендованої земельної ділянки згідно з її зміненим цільовим призначенням.

Особливості земель сільськогосподарського призначення позначаються на оренді цих земель як правовій формі їх використання.

Щоб визначити поняття оренди земель сільськогосподарського призначення, необхідно встановити її специфічні ознаки, які відрізняють її від оренди земель інших категорій. Основні ознаки, які визначають оренду земель сільськогосподарського призначення, випливають з природних особливостей сільського господарства. Йдеться, зокрема, про використання земель як основного засобу виробничої діяльності, залежність результатів праці від природно-кліматичних умов, сезонний характер виробництва, підвищений виробничий ризик, тривалий проміжок часу між вкладенням праці та її наслідками. [3]

Важливою ознакою, яка притаманна оренді земель сільськогосподарського призначення, насамперед, визначення кола суб'єктів, які можуть бути сторонами договору оренди цих земельних ділянок.

Орендодавцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути чітко визначені суб'єкти, які отримали земельні ділянки для певних спеціальних цілей.

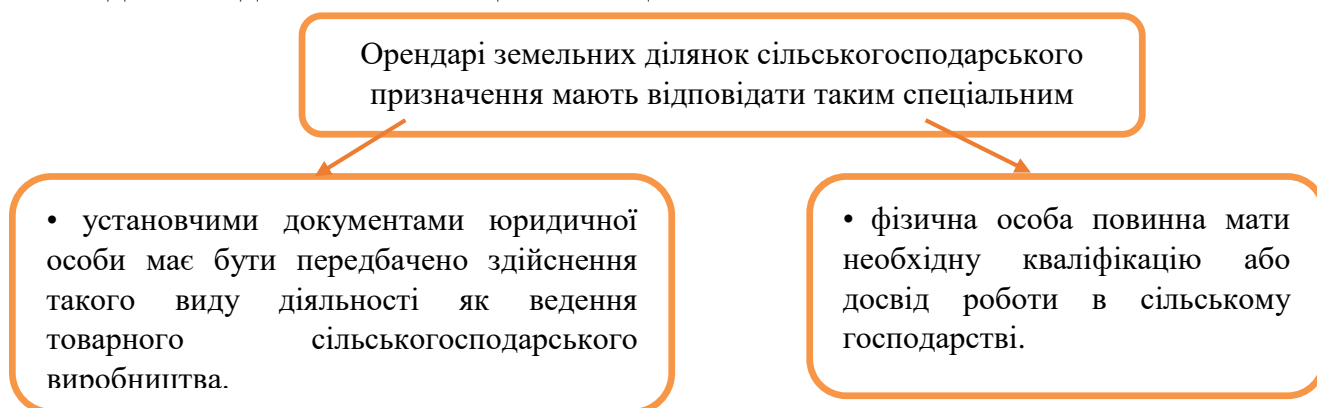


Рис. 2.1. Спеціальні умови для ведення товарного с/г виробництва

Підтвердження права громадян на оренду земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва здійснюється за

рішенням районної (міської) конкурсної комісії, створеної районною державною адміністрацією (виконавчим органом місцевого самоврядування) і затвердженої районною (міською) радою для проведення конкурсного відбору бажаючих створити селянське (фермерське) господарство.

Орендар може безпосередньо використовувати землі сільськогосподарського призначення, незалежно від того, чи є він громадянином чи юридичною особою. Для здійснення землекористування, орендар повинен мати спеціальний статус в аграрній сфері, що означає, що він може бути учасником правовідносин тільки у сфері виробництва сільськогосподарської продукції, тобто в земельних аграрних відносинах.

Оренда земель сільськогосподарського призначення є однією з форм землекористування у сільському господарстві. Ця форма включає обмежений строковий період, за який орендар має право володіти та користуватися земельною ділянкою сільськогосподарського призначення відповідно до вимог законодавства та умов договору. Орендодавець передає земельну ділянку орендареві, який має відповідати вимогам, встановленим законом, для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з використанням природних ресурсів землі за умови їх раціонального використання.

Закон пов'язує формування орендних земельних відносин здебільшого з підприємницькою та іншою діяльністю. Залежно від характеру діяльності орендаря можна визначити підприємницьку або непідприємницьку оренду землі. Ці форми можуть застосовуватися не тільки до земель сільськогосподарського призначення, але й до інших видів земель. Підприємницька оренда землі може здійснюватися суб'єктами, наприклад, на житлових або комерційних землях для будівництва ринкової інфраструктури, а також на землях водного фонду для потреб рибного господарства.

Існує можливість здійснення непідприємницького орендного землекористування, особливо коли громадяни займаються особистим селянським господарством, будують та обслуговують житлові будинки та

гаражі, використовують ділянки для садівництва, сінокосіння та випасання худоби.

Юридичні особи також можуть здійснювати невідприємницьке землекористування, наприклад, проводити розвідувальні роботи, прокладати комунікації або прибирати території.

Концесія є самостійною формою підприємницької діяльності, пов'язаною з використанням природних ресурсів, зокрема землі. Для здійснення концесійної діяльності концесіонеру можуть бути надані в оренду земельні ділянки відповідно до земельного закону.

Надання в оренду земельних ділянок, зокрема непридатних для сільськогосподарського використання, може бути умовлене укладенням концесійного договору, який має свої особливості, відмінні від договору оренди.

2.2. Механізм встановлення розміру орендної плати на землі сільськогосподарського призначення

Оренда є платним користуванням майном, яке ґрунтується на укладеному договорі і необхідне орендареві для здійснення підприємницької та інших видів діяльності. Оренда землі, також укладена на певний строк, дає можливість орендареві володіти та користуватися земельною ділянкою, необхідною для здійснення підприємницької та інших видів діяльності.

Оплата за землю, як джерело додаткових надходжень до бюджетів на різних рівнях, сприяє розвитку місцевої ініціативи та інфраструктури населених пунктів. Отримання державою доходу від оренди державного майна, включаючи землю, є реалізацією прав власника.

Метою введення земельної плати є створення джерела фінансування для раціонального використання та охорони земель, покращення родючості ґрунтів, компенсація витрат власників і користувачів землі, пов'язаних з господарюванням на менш якісних ділянках, проведення земельного кадастру,

здійснення землеустрою, моніторингу земель, земельної реформи та розвитку інфраструктури населених пунктів.

Крім того, необхідно правильно розраховувати та своєчасно сплачувати плату за землю до бюджетів. Ефективне ведення обліку та використання інформації земельного кадастру має важливе значення для управління на всіх рівнях.

На практиці існують деякі проблеми щодо використання земель. Перш за все, це пов'язано з тим, що розпорядження землею делеговано декільком органам. Законодавством передбачено, що органи місцевого самоврядування мають право розпоряджатися земельними ділянками в населених пунктах, а районні адміністрації - за межами населених пунктів відповідно до своїх повноважень. Держгеокадастр здійснює державний контроль за використанням та охороною земель згідно з наданими повноваженнями.

Українськими орендодавцями землі можуть бути сільські, селищні, міські та районні ради, а також приватні власники землі. Існує неузгодженість і невизначеність термінів оформлення та переоформлення правових документів на землю з моменту подання землекористувачем заяви про виділення земельної ділянки до відповідних органів влади та в оформленні державної реєстрації договору оренди землі. Вимоги перехідних положень Земельного кодексу України щодо обов'язкового переоформлення суб'єктами господарювання недержавної форми власності права власності або оренди і прийнятих на місцевих рівнях розпорядчих документів, спрямованих на ефективне управління земельними ресурсами виконані не повною мірою.

Істотним недоліком є своєчасність і правильність оформлення договорів оренди як основного правового документа, за яким здійснюється облік за внесенням орендарями плати за землю. Адже відсутність інформації щодо повноти та своєчасності сплати орендної плати за землю як в органах самоврядування, так і у відділах земельних ресурсів призводить до виникнення ситуації, коли нарахування та облік заборгованості з орендної плати ніким не контролюється. [1]

Велике значення для правильності визначення плати за землю має правильне встановлення цільового призначення землі і використання її за призначенням. Використання земельних ділянок не за цільовим призначенням означає порушення вимоги відповідних статей Земельного кодексу. У свою чергу, різне цільове призначення землі передбачає різну плату за землю.[4]

Земельна ділянка, передана у власність або надана в користування, включаючи оренду, є об'єктом платежу за землю. Платниками цього платежу є власники землі і користувачі, включаючи орендарів, тобто фізичні та юридичні особи, яким передана земля у власність або користування, включаючи оренду.

Власники землі і користувачі, за винятком орендарів, сплачують земельний податок. Орендна плата стягується за земельні ділянки, що надані в оренду.

Порядок здійснення обліку, юридичне оформлення права користування землею і оподаткування ПДВ орендної плати за землю залежить від того, хто є орендодавцем: сільські, селищні, міські, районні ради чи власники землі.

Оренда землі може здійснюватися за згодою двох сторін: орендаря і орендодавця, ким би він не був. Згодою сторін є договір оренди, який визначає згоду про взаємні обов'язки, у зв'язку з якими орендодавець передає за плату орендарю у власність і використання земельну ділянку для господарського використання на певний термін. Розмір, умови та строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди між орендарем і орендодавцем.[3]

Укладаючи договір оренди землі, необхідно обов'язково прослідкувати наявність у договорі таких важливих складових, як:

- об'єкт оренди з визначенням його місця розташування та розміру земельної ділянки;
- термін дії договору;
- порядок і строки передачі земельної ділянки в оренду і її повернення;

- розмір орендної плати, порядку індексації, форм платежу, строків платежу із зазначенням порядку перегляду цих умов і відповідальності за несплату;

- цільове призначення земельної ділянки та умови її використання;

- обмеження, які існують щодо використання земель;

- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;

- відповідальність обох сторін.[3]

Крім перерахованих обов'язкових умов, у договір за згодою сторін можуть бути внесені й інші умови. До таких умов можна віднести:

- якісний стан земельної ділянки, що орендується; страхування об'єкта оренди;

- план або схему земельної ділянки, яка передається в оренду;

- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;

- документальне оформлення визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

- документальне оформлення приймання – передачі об'єкта оренди;

- проект відведення земельної ділянки у випадках, передбачених чинним законодавством;

- охорона та поліпшення земельної ділянки;

- умови та обставини, за яких припиняться дія договору;

- угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи тощо.

Згідно з чинним законодавством обов'язковими складовими договору є його додатки. Невід'ємними складовими договору оренди земельної ділянки є:

Складові договору оренди земельної ділянки

| Складові договору оренди земельної ділянки |
|---|
| 1. Схема або план земельної ділянки |
| 2. Акт визначення меж ділянки на місцевості |
| 3. Кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень щодо її використання |
| 4. Проект відведення земельної ділянки (в окремих випадках, передбачених Законом України "Про оренду землі") |
| 5. Акт приймання-передачі земельної ділянки як об'єкта оренди |
| 6. Угода щодо відшкодування орендарю витрат, спрямованих на охорону та поліпшення орендованої земельної ділянки (якщо це передбачено в договорі оренди) |

Орендна плата за землю – це платіж, який вноситься орендарем орендодавцю за використання земельної ділянки. Встановлюючи орендну плату необхідно пам'ятати, що річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності не може бути меншою за розмір земельного податку, що встановлюється Законом України "Про плату за землю", та перевищувати 10 відсотків їх нормативної грошової оцінки. Якщо ж визначення орендаря здійснено на конкурентних засадах, то розмір орендної плати може бути встановлено більший.

Законом України «Про оренду державного майна» встановлено частини орендного платежу у вигляді:

- суми, що при кожному платежі відшкодовує частину вартості об'єкта лізингу, яка амортизується;
- платежу, як винагороди орендодавцю за отримане в оренду майно;
- страхового платежу за договором страхування об'єкта оренди, якщо об'єкт застрахований орендодавцем;
- інші витрати орендодавця, якщо вони передбачені договором оренди.[10]

Проте не всі перераховані суми стосуються такого об'єкта оренди, як земля, але все викладене вище свідчить про те, що всі складові частини

орендного платежу абсолютно по-різному впливають на оподаткування, мають абсолютно різні джерела покриття таких витрат, а отже, і кожна з частин орендного платежу (орендної плати) повинна по-різному відображатися в податковому та фінансовому обліку як орендаря, так і орендодавця.

У договорі оренди необхідно чітко визначити склад орендного платежу, розклавши його на відповідні складові частини. Це дозволить орендареві належним чином розподілити суму як валові витрати, оскільки без цього він не зможе визначити точний розмір цих складових. Фактично орендар несе витрати, тому що він виступає основним виконавцем, тоді як орендодавець виступає лише посередником, який отримує кошти від орендаря як орендну плату і направляє частину цих коштів на покриття витрат.

У випадку, коли орендодавцем є власник землі, орендар, укладаючи договір оренди землі з власником, сплачує орендну плату за землю безпосередньо власнику. В свою чергу, власник сплачує земельний податок на рахунок відповідної ради, яка знаходиться на території, де розташована земельна ділянка.

Якщо орендодавцем землі виступає відповідна місцева рада, орендатор, укладаючи з нею договір на оренду землі, самостійно сплачує орендну плату за землю на рахунок відповідної ради, на території якої знаходиться земельна ділянка. При цьому договір на оренду землі є основою для сплати орендної плати за землю.[4]

Орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, які передані в оренду для сільськогосподарського використання, переглядається один раз на три роки в порядку, встановленому законом або договором оренди. За земельні ділянки, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, орендна плата переглядається за згодою сторін. Крім того, орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршиться не з його вини.

Витрати орендаря, пов'язані з використанням земельної ділянки та нерухомого майна (якщо договором передбачено передачу не тільки земельної ділянки, а і нерухомого майна, що на ній розташоване) покладаються на орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди. Як орендар, так і орендодавець має право на відшкодування збитків у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, завданих один одному чи третіми юридичними чи фізичними особами. При цьому розмір фактичних витрат визначається на підставі відповідно оформлених документів.[4]

У разі негативних змін у стані орендованої земельної ділянки, що спричинені орендарем, орендодавець має право на компенсацію завданих збитків. Розмір компенсації визначається за згодою обох сторін - орендаря та орендодавця. У випадку незгоди сторін, спір підлягає вирішенню у судовому порядку.

Розмір орендної плати може змінюватися. Так, при виявленні недоліків земельної ділянки, які не передбачені у договорі оренди і які перешкоджають використанню земельної ділянки за призначенням, орендар може вимагати:

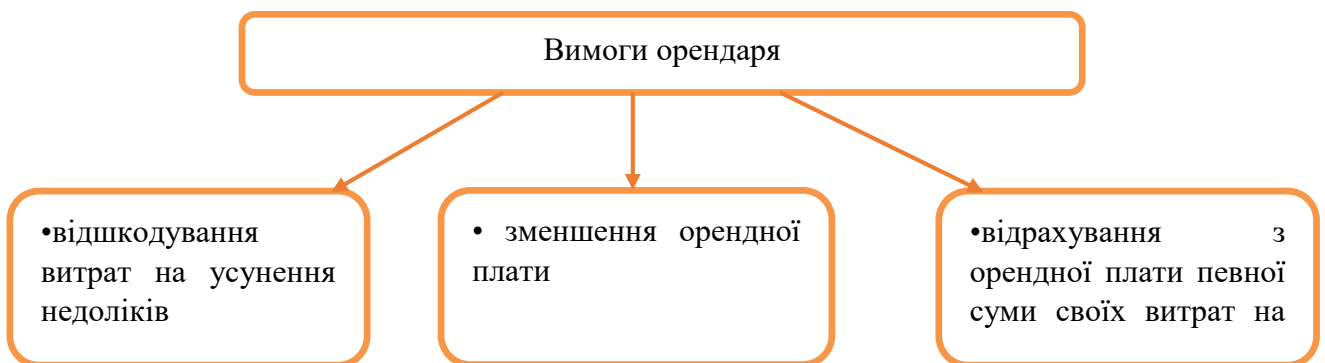


Рис. 2.2. Вимоги орендаря, при виявленні недоліків земельної ділянки

Операції з оплати вартості послуг за договорами оперативної оренди є об'єктом оподаткування ПДВ. При цьому орендодавець зобов'язаний виписати податкову накладну. Тому підприємство-орендар при нарахуванні або сплаті сум орендної плати (з урахуванням податку на додану вартість) отримує право на податковий кредит, тобто право зменшити на суму «орендного» ПДВ суму податкових зобов'язань звітного періоду. При цьому

датою виникнення права на податковий кредит, згідно з правилом «першої події», вважається або дата списання грошових коштів з банківського рахунка орендаря, або дата отримання податкової накладної.[21]

Орендодавець нараховує ПДВ на суму орендної плати, зазначеної в договорі оренди. У цьому пункті зазначено, що продаж здійснюється за договірними (контрактними) цінами з додатковим нарахуванням податку на додану вартість. Ставка ПДВ становить 20% від бази оподаткування. Таким чином, сума, яку необхідно сплатити буде складатись із суми орендної плати та суми ПДВ (20% від суми орендної плати).

Сума орендної плати обумовлюється сторонами у договорі поряд з іншими умовами. Договір оренди є різновидом договорів майнового найму, відносини за якими регулюються Цивільним кодексом України. Оскільки умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору, то сума орендної плати залишається незмінною до кінця строку дії договору, якщо сторони не дійдуть згоди щодо зміни суми орендної плати (у бік збільшення або зменшення).

Якщо сільські, селищні або міські ради, які не сплачують ПДВ, є орендодавцями, то незалежно від податкового статусу орендаря (тобто незалежно від того, чи є він платником ПДВ чи ні), орендареві не потрібно враховувати ПДВ при обліку цієї операції. [21]

Контроль за правильним розрахунком та сплатою земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності здійснюється органами державної податкової служби.

Згідно з вимогами «Перехідних положень Земельного кодексу України» суб'єктам господарювання недержавної форми власності необхідно протягом трьох років обов'язково переоформити права власності або оренди.

Нові обставини і практика оренди вимагають постійного удосконалення її регулювання. До найбільш актуальних із існуючих проблем належать:

– чітке врегулювання питань оренди земельних ділянок державної та комунальної власності різними суб'єктами підприємницької діяльності:

юридичними особами, фізичними особами - підприємцями та фізичними особами, які не належать до суб'єктів підприємницької діяльності;

- обмеження можливості оренди майна неплатоспроможними орендарями;

- забезпечення гарантій виконання умов договору оренди;

- удосконалення методики розрахунку орендної плати;

- розрахунок розміру та порядок здійснення компенсації, що сплачується орендареві за здійснені ним за свій рахунок поліпшення якості земель, погоджені з орендодавцем.[7]

Вирішення цих проблем дозволить ефективно отримувати надходження до місцевого бюджету з орендної плати за землю, забезпечуючи їх своєчасне та повне надходження. Однак, відсутність співпраці між органами, що займаються плануванням бюджету, наданням земельних ділянок у користування та контролем над надходженнями орендної плати, призводить до значних втрат для місцевих бюджетів.

Також, недосконалість чинного законодавства у справі стягнення орендної плати від користувачів та проведення контрольних заходів з боку виконавчої влади та місцевих органів самоврядування стосовно перегляду умов договорів у разі змін у земельному законодавстві та грошовій оцінці землі також суттєво впливає на ситуацію.

Очевидно для всіх, що орендна плата за землю має велике значення для доходної частини місцевих бюджетів. Тому влада на місцях, орендарі та орендодавці повинні серйозно враховувати проблеми, пов'язані з використанням земель.

2.3. Особливості проєктування об'єктів альтернативної енергетики на землях сільськогосподарського призначення переданих в оренду

Альтернативна енергетика покликана сприяти вирішенню, передусім, двох важливих проблем - енергоефективності та екологічної безпеки, які є одними з найбільш гострих саме в Україні. Однією з особливостей функціонування регіональних комплексів України є збереження лідируючих показників енергоспоживання, що зумовлено недосконалою структурою промислового виробництва, значна питома вага в якому належить застарілим енерговитратним технологіям. Процес модернізації регіональної та національної економіки значною мірою може активізувати розвиток альтернативної енергетики, забезпечити дотримання принципів сталого розвитку та високих світових екологічних стандартів господарської діяльності[6]

У межах цієї загальної категорії земель, згідно з ч. 1 ст. 76 ЗК України, землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенерувальні об'єкти, зокрема електростанції з використанням енергії вітру, крім визначених законом випадків розміщення таких об'єктів на землях іншого цільового призначення .

Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» (ст. 7) конкретизує, що в складі земель енергетики, земельні ділянки, надані для розміщення, будівництва та експлуатації об'єктів із виробництва електричної та теплової енергії, а саме вітроелектростанцій, належать до земель енергогенерувальних підприємств [14]. Позитивні зрушення в напрямі спрощення доступу до земельних ділянок для розміщення об'єктів альтернативної енергетики, в тому числі вітроенергетики, відбулися у зв'язку з ухваленням Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо покращення адміністрування та перегляду ставок окремих податків і зборів» від 23 листопада 2018 року (набрав чинності 01.01.2019 року).

Згідно із законодавчими новелами дозволяється розміщення об'єктів альтернативної енергетики, що використовують вітрову енергію, не лише на землях, визначених як «землі енергетики», а й на інших землях, уналежних до загальної категорії «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення» без необхідності зміни їх цільового призначення. Ураховуючи специфіку використання ВЕС через їх залежність від природних умов, обмеження щодо територіального розміщення об'єктів вітроенергетики, безперечно, перешкоджає розвитку галузі. Згідно із ст. 18 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» для забезпечення надійної експлуатації та охорони енергогенерувальних об'єктів і об'єктів передання електричної та теплової енергії, а також безпеки населення і охорони довкілля встановлюються санітарно-захисні зони об'єктів енергетики. [4]

Однак не слід уважати, що землі, які використовуються для виробництва електроенергії, належать суто до земель енергетики. Землі, які використовуються для виробництва електроенергії, зокрема вітрової, належать до різних категорій земель. Законодавство про альтернативну енергетику допускає зміну цільового призначення земель перед їх переданням у власність або оренду проектам ВЕС, якщо вони необхідні для потреб вітроенергетики. Особливості встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок передбачені статтею 20 ЗК України. Щодо земельних ділянок, які відводяться для ВЕС, то це найчастіше землі сільськогосподарського призначення. Це зумовлюється суб'єктами, які застосовують такий спосіб виробництва енергії. Здебільшого це особи, які ведуть товарне сільськогосподарське виробництво. Проте доволі часто зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється з порушеннями вимог законодавства.

Так, досить поширеним прикладом порушень є те, що деякі види сільськогосподарських земель, відповідно до п. 15 Перехідних положень ЗК України, підпадають під дію мораторію на відчуження та зміну цільового

призначення, а всі угоди з такими землями вважаються недійсними з моменту укладення. У реалізації проєктів, пов'язаних зі створенням ВЕС, найбільш поширеними способами набуття прав на земельні ділянки є укладення договорів оренди та договорів про встановлення права земельного сервітуту. При цьому беззаперечною перевагою земельних сервітутів є те, що законодавство не містить обмежень щодо форми власності та цільового призначення земельних ділянок, щодо яких встановлено земельний сервітут.[4]

Отже, для розміщення на землях сільськогосподарського призначення вітряків сервітуарію не потрібно змінювати цільового призначення земельної ділянки, на відміну від договору оренди. Як засвідчує практика, що для набуття права користування земельною ділянкою для потреб вітроенергетики, яка перебуває в користуванні чи володінні фізичної особи, перевага віддається укладенню договору про встановлення сервітуту, якщо ж ділянка перебуває у власності держави чи територіальної громади, то, як правило, укладається договір оренди, рідше - встановлюється сервітут.

Тож можемо зазначити, що необхідною умовою для реалізації права на будівництво ВЕС є набуття відповідних прав на земельну ділянку. При цьому передання (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам для містобудівних потреб допускається за умови, що відповідні земельні ділянки розташовані в межах території, щодо якої затверджено хоча б один із таких видів містобудівної документації на місцевому рівні: комплексний план, складовою частиною якого є план зонування території; генеральний план населеного пункту, складником якого є план зонування території; план зонування території як окремий вид містобудівної документації на місцевому рівні (затверджений до набрання чинності Законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»); детальний план території. [14]

Проте зазначене обмеження не поширюється на випадок надання земельної ділянки для розміщення лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, ліній електропередачі, зв'язку), що значно спрощує доступ до земельних ділянок для розміщення ВЕС.

Спрощення процедури отримання дозвільних документів для початку будівництва об'єктів, що виробляють енергію з вітру, та створення сприятливих умов для інвестування та розвитку вітроенергетики в Україні були запроваджені Законом України «Про внесення змін до деяких законів України щодо інвестиційної привабливості будівництва об'єктів відновлюваної енергетики» від 4 вересня 2018 року. Новації, внесені до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», полягали в такому.

По-перше, об'єкти, які виробляють електричну енергію з енергії вітру, були зараховані до об'єктів із незначними наслідками (СС1) за умови, позитивного висновку вповноваженого органу з оцінки впливу на довкілля

По-друге, проекти будівництва ВЕС, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із незначними наслідками (СС1), не підлягають обов'язковій експертизі проєктів будівництва. Натомість обов'язкова експертиза передбачена для тих проєктів будівництва ВЕС, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля згідно із Законом України «Про оцінку впливу на довкілля» в частині врахування результатів ОВД (ч. 4 ст. 31) [14]

Аналіз сучасного енергетичного, земельного, екологічного та містобудівного дозволів установити основні правові умови та особливості, які потребують обов'язкового врахування під час розміщення та функціонування ВЕС і розробки виважених механізмів стимулювання їх розвитку в земельно-правовому, еколого-правовому, містобудівельно-правовому; господарсько-правовому та організаційно-правовому аспектах.

Специфіка використання енергії вітру для виробництва електроенергії полягає в тісному взаємозв'язку із земельними ділянками, які є територіальною основою для здійснення виробництва електроенергії. Позитивні зрушення в напрямі спрощення доступу до земельних ділянок для розміщення об'єктів вітроенергетики, пов'язані з дозволом розміщення таких об'єктів, не лише на землях, визначених як «землі енергетики», а й на інших землях, належаних до загальної категорії «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення» без необхідності зміни їх цільового призначення. Установлено, що землі, які використовуються для виробництва вітрової енергії, належать до різних категорій земель. Законодавство про альтернативну енергетику допускає зміну цільового призначення земель перед їх переданням у власність або оренду проектам ВЕС, якщо вони необхідні для потреб вітроенергетики. Необхідною умовою для реалізації права на будівництво ВЕС є набуття відповідних прав на земельну ділянку - права власності чи користування (оренди; земельного сервітуту).

Правовою умовою передання (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам для містобудівних потреб є розташування відповідних земельних ділянок у межах території, щодо якої затверджено один із видів містобудівної документації на місцевому рівні, передбачені Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

РОЗДІЛ 3. ЕТАПИ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ

3.1 Основні вимоги до складу та змісту проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Умови і строки розроблення проектів відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору, форма якого затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2004 р. № 266.[2]

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляються з дотриманням вимог законів та інших нормативно-правових актів, що регламентують порядок підготовки відповідної документації із землеустрою.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки складається з текстової та графічної частин. До проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки додаються затверджені в установленому порядку матеріали погодження місця розташування об'єкта (у разі якщо було погодження місця розташування об'єкта).

Текстова частина проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки має містити:

- пояснювальну записку; експлікацію земель у розрізі землекористувань та угідь;
- завдання зацікавленої особи розробнику документації із землеустрою на розроблення проекту землеустрою;
- копію клопотання про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою;
- дозвіл на розроблення документації із землеустрою; нотаріально посвідчену письмову згоду землекористувача на вилучення земельної ділянки чи її частини (у разі необхідності вилучення земельної ділянки) або припинення права користування земельною ділянкою чи її частиною (у разі добровільної відмови від права користування земельною ділянкою) із

зазначенням розмірів передбаченої для вилучення (припинення права користування) земельної ділянки та умов її вилучення або у разі ненадання чи відмови у наданні такої згоди - рішення суду про вирішення цього питання;

➤ нотаріально посвідчені копії документів щодо правового статусу об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), якщо такі розташовані на земельній ділянці;

➤ копію матеріалів технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, якщо такі розташовані на земельній ділянці;

➤ довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями; витяг з містобудівного кадастру із відомостями, що характеризують чинні на певній території містобудівні регламенти та інші умови проведення містобудівної діяльності, містобудівні умови та обмеження, а також (у разі наявності) вимоги та обмеження щодо використання земельних ділянок і розташованих на них об'єктів нерухомості;

➤ копії рішень уповноважених органів про передачу (надання) земельної ділянки в користування (у разі подачі клопотання щодо передачі (надання) земельної ділянки, яка надавалась в користування до 15.03.91 - до введення в дію Земельного кодексу Української РСР) або довідки Департаменту містобудування та архітектури про відсутність в архіві документів щодо відведення відповідної земельної ділянки;

➤ розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законодавством); розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законодавством);

➤ акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;

➤ акт погодження меж земельної ділянки суміжними землевласниками та/або землекористувачами;

➤ акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;

➤ перелік обмежень у використанні земельних ділянок; перелік можливих видів використання земельної ділянки (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) в межах певної категорії земель відповідно до містобудівної документації;

➤ розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки; засвідчені печаткою та підписом керівника зацікавленої особи установчі документи (для юридичних осіб), витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців (для юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців), копію реєстраційного номера облікової картки платника податку (крім громадян України, які через свої релігійні або інші переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідні органи державної влади та мають відмітку в паспорті громадянина України) (для фізичних осіб - підприємців), а для громадянина - копію документа, що посвідчує особу, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку (крім громадян України, які через свої релігійні або інші переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідні органи державної влади та мають відмітку в паспорті громадянина України);

➤ матеріали погодження та державної експертизи проекту землеустрою; інші матеріали та документи, які додаються до відповідних клопотань про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, а також необхідні для здійснення державної реєстрації земельної ділянки, визначені Порядком ведення Державного земельного кадастру. [22]

Графічна частина проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки має містити:

- ✓ вкопійовання з кадастрової карти (плану);
- ✓ витяг з міського земельного кадастру;
- ✓ актуалізований топографічний план зйомки території у масштабі 1:500 з нанесенням меж земельної ділянки та підземних і наземних інженерних мереж (у разі формування земельної ділянки та при передачі (наданні) земельної ділянки для містобудівної діяльності або експлуатації існуючих об'єктів) або 1:2000 (у разі передачі (надання) земельних ділянок закладам системи освіти, охорони здоров'я, культури, фізичної культури та спорту);
- ✓ план земельної ділянки з ситуаційною схемою розташування об'єкта в районі забудови, обов'язковими елементами якого є ситуаційна схема розташування земельної ділянки в системі кварталів населеного пункту, план міського земельного кадастру, креслення земельної ділянки, передбаченої для передачі (надання), експлікація земельних угідь, умовні позначення, масштаб креслення, реквізити розробника документації із землеустрою, підпис та особиста печатка сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою;
- ✓ план земельної ділянки з визначенням зон обмежень (у разі їх наявності) у її використанні, їхніх меж, лінійних розмірів та площі;
- ✓ план розташування земельної ділянки у схемі економіко-планувальних зон міста відповідно до технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста, із зазначенням базової вартості 1м² землі, номера і назви економіко-планувальної зони, локальних коефіцієнтів, які характеризують місце розташування земельної ділянки;
- ✓ матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість), що відображають координати поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- ✓ відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- ✓ план земельної ділянки, складений за результатами кадастрової зйомки;

- ✓ кадастровий план земельної ділянки;
- ✓ інші графічні матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування, необхідні для здійснення державної реєстрації земельної ділянки, визначені Порядком ведення Державного земельного кадастру.[22]

Фрагмент схеми економіко-планувальних зон виконується на основі схеми вулично-шляхової мережі із зазначенням місця розташування земельної ділянки, меж економіко-планувальних зон, їх номерів, зони дії локальних факторів базової вартості 1 м² землі.

Пояснювальна записка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки має містити аналіз всіх матеріалів, що містяться в документації із землеустрою, зокрема: матеріалів, що обґрунтовують розмір, місце розташування та цільове призначення земельної ділянки; нормативної грошової оцінки земельної ділянки; щодо існуючих та можливих обмежень у використанні земельної ділянки (за їх наявності); щодо існуючого характеру землекористування в районі розташування земельної ділянки; проектного рішення стосовно визначення меж земельної ділянки; результатів польового обстеження земельної ділянки та фактичного стану її господарського використання; щодо наявності чи відсутності зелених насаджень та їх належності; відомостей про правовий статус земельної ділянки, суміжних землевласників та землекористувачів; про цільове призначення земельної ділянки та видів її використання в межах певної категорії земель; пропонованого порядку вирішення майнових питань щодо земельної ділянки, нерухомого майна (будівель, споруд), яке планується знести (перенести) під час забудови, із посиланнями на документи, які дають можливість вирішити майнові питання (договори, угоди, інші правочини, гарантійні листи, рішення суду, висновки комісій тощо), - у разі необхідності; інших документів, які додаються до відповідних клопотань про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, а також необхідних для здійснення державної реєстрації земельної ділянки, визначених Порядком ведення Державного земельного кадастру.

Графічні матеріали оформляються окремим розділом проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Графічні матеріали складаються згідно з вимогами чинних нормативних та нормативно-технічних документів України.

Графічні матеріали виконуються на прозорому або на непрозорому матеріалі, як правило, за допомогою комп'ютерної техніки або традиційним способом з використанням креслярських інструментів, з дотриманням вимог державних стандартів України (ДСТУ).

Базовими форматами, які застосовуються при складанні графічних матеріалів є формати А4 та А3.

В окремих випадках можуть використовуватися інші формати, передбачені державними стандартами України. Рекомендується застосування зображень у масштабах які забезпечують чітке зображення всіх елементів і написів. При складанні графічної частини проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки рекомендується застосовувати такі масштаби: 1:500, 1:1000 та 1:2000.

Територія земельної ділянки, що запроектована до відведення фарбується світло-червоним кольором.

Всі планово-картографічні матеріали повинні мати геодезичну та картографічну основу в системі координат УСК - 2000.

До складу графічних матеріалів проекту землеустрою входять: схема розташування земельної ділянки (викопіювання з карти (плану) інших картографічних матеріалів на якому зазначене місце розташування земельної ділянки); план відведення земельної ділянки, який повинен відображати межі земельної ділянки, що відводиться, межі та назви власників (користувачів) за рахунок яких відводиться земельна ділянка, також на плані відведення земельної ділянки, повинні бути показані внутрішні контури і угіддя, обмеження (в разі наявності), експлікація за формою б-зем, умовні позначення та штамп); план меж зон обмежень і сервітутів земельної ділянки (за наявності обмежень та/або сервітутів), який

повинен містити відповідний перелік обмежень (обтяжень) та сервітутів; зведений план суміжних земельних ділянок, сформований на основі даних отриманих виконавцем в результаті проведення польових геодезичних робіт (кадастрової зйомки) та повинен відображати межі земельної ділянки, що відводиться, межі та назви власників (користувачів) суміжних земельних ділянок; кадастровий план земельної ділянки, складений у відповідності до вимог статті 34 Закону України «Про державний земельний кадастр». При цьому координати земельної ділянки відображаються в примірнику виконавця та в копії матеріалів, що передаються до Державного фонду документації із землеустрою. Кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі.

Додатком до зведеного плану суміжних земельних ділянок йдуть каталоги координат суміжних земельних ділянок, отримані розробником документації із землеустрою в результаті проведення польових геодезичних робіт (кадастрової зйомки).[22]

3.2 Основні відомості про земельну ділянку, що надається в оренду та особливості її формування

Земельна ділянка площею 0.2500 га. що передається в оренду ТзОВ «Вітер Прикарпаття ІФ» основним видом діяльності зазначається виробництво електроенергії, також до функцій підприємства відносимо розміщення, будівництво, експлуатація та обслуговування будівель і споруд енергогенеруючих підприємств, установ, організацій (обслуговування вітрової електростанції) розташована за адресою Івано-Франківська область (рис. 3.1).



Рис. 3.1 Надвірнянський район, село Стримба, урочище «Буковинка»

Територія земельної ділянки, розміщена в північній частині Стримбівської сільської ради.

Найближча житлова забудова с. Стримба знаходиться на мінімальній відстані для забезпечення нормативних розривів 400 метрів. Даною санітарно-захисною смугою враховані впливи електромагнітних полів та граничні шуми від силових установок вітроелектростанції. [9]

Основний під'їзд до земельної ділянки здійснюється з південної сторони з житлової вулиці. Дорога в задовільному стані.

Території, відноситься до земель сільськогосподарського призначення(сінокіс).

Об'єкти сонячної електростанції (СЕС) мають мінімальний вплив на навколишнє середовище, тому обмеження відсутні Фізико-геологічні процеси та явища від ВЕС, несприятливі для будівництва відсутні.

Село Стримба Надвірнянського району Івано-Франківської області знаходиться в центральній частині Надвірнянського району Івано-Франківської області (рис. 3.2).

Клімат району - помірно-континентальний. Характерною особливістю його є висотна зональність і різноманітність мікрокліматичних умов.



Рис. 3.2 Схема кліматичних умов Надвірнянського району

Район характеризується наступними природно-кліматичними показниками:

Таблиця 3.2

| | |
|---|----------|
| середня максимальна температура липня | +29,4° C |
| середньомісячна температура повітря липня | +15,6° C |
| середня максимальна температура січня | -4° C |
| середньомісячна температура повітря січня | - 7° C; |
| середньорічна кількість опадів | 989 мм |

Закінчення таблиці 3.2

| | |
|---------------------------------------|--|
| максимальна товщина снігового покриву | 50-60 см |
| середня глибина промерзання ґрунту | до 29 см |
| гранична швидкість вітру | 15 м/сек |
| пануючий напрям вітрів | зимою-північно-західні, західні літом - південно-східні, східні |

Дана земельна ділянка характеризується відносно спокійним рельєфом. Висотні позначки коливаються в межах 521-524 метрів. Відповідно до СНП 1П-7-81 дана територія відноситься до 6-й бальної сейсмічності Згідно фізико-географічного районування село Стримба відноситься до четвертої підзони 11В кліматичної зони.[21]

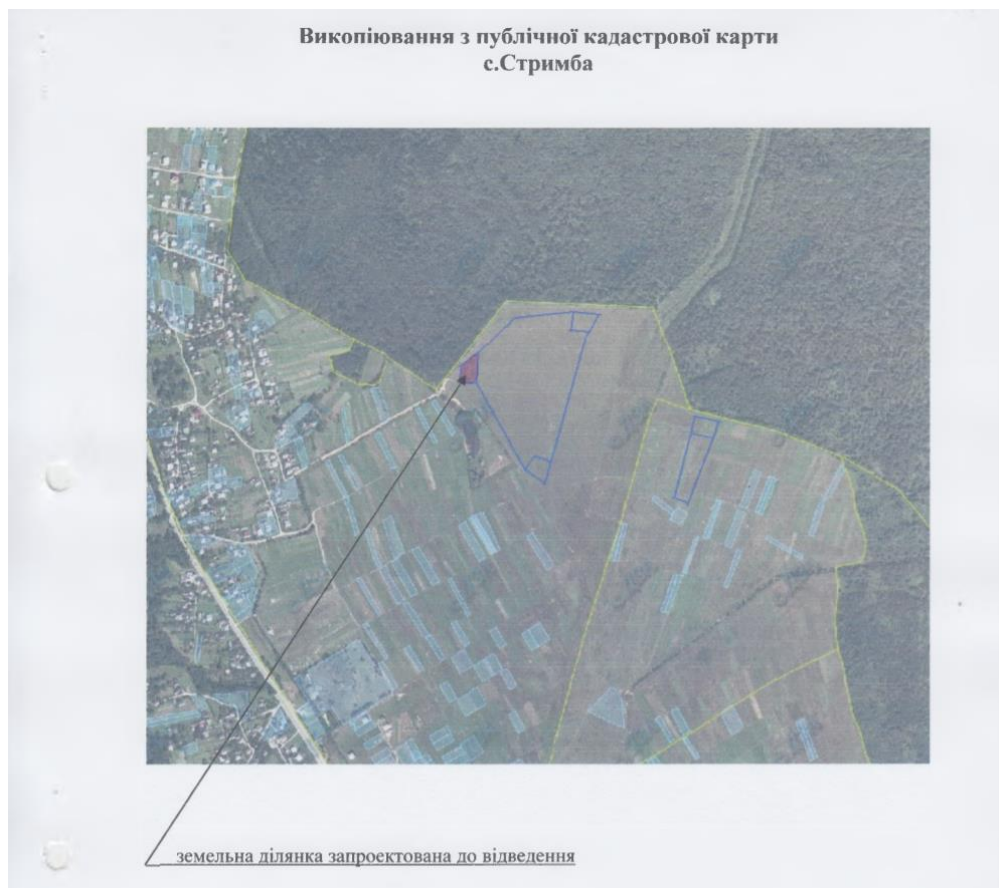


Рис. 3.3 Земельна ділянка запроектована до відведення

На момент складання проекту землеустрою земельна ділянка відноситься до категорії земель «землі сільськогосподарського призначення», відповідно до наданої довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями (за даними форми 6-зем). Форма власності земельної ділянки комунальна. Цільове призначення - землі не надані у власність або постійне користування в межах населених пунктів (шифр рядка за формою 6-зем - 93)). Вид угідь - пасовище (шифр графі за формою 6-зем - (12) - 002.02). Згідно довідки від 12.02.2018 року № 2-18/243 виданої сільською радою земельна ділянка розташована в наступній агровиробничій групі шифр - 28Е, яка не належить до особливо цінних груп ґрунтів відповідно до наказу Держкомзему України від 06.10.2003 р. № 245 «Про перелік особливо цінних груп ґрунтів». Рельєф помірно-рівнинний, на земельній ділянці немає будівель і споруд. Земельна ділянка знаходиться в південній частині села Стримба.[23]

Рішенням 18 сесії 7 демократичного скликання Стримбівської сільської ради від 28.12.2017 року № 498-18/2017 затверджено «Детальний план території для будівництва та обслуговування сонячної та вітрової електростанції в селі Стримба в урочищі «Буковинка» Надвірнянського району Івано-Франківської області», яким запроектовано земельну ділянку загальною площею 9.25 га. Згідно «Детального плану території» передбачено, що земельні ділянки будуть відводитися, як шість окремих ділянок. При розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд енергогенеруючих підприємств, установ, організацій (обслуговування вітрової електростанції) в селі Стримба Надвірнянського району Івано-Франківської області вивчено та проаналізовано науково-технічну та проектну документацію із землеустрою, містобудівного та державного земельного кадастру, а також правові підстави відведення земельної ділянки. Керуючись статтями 12, 79-1, 116, 134, 186-1, 208 Земельного кодексу України, Закону України «Про альтернативні джерела енергії» та статті 50 Закону України

«Про землеустрій», рішення 18 сесії 7 демократичного скликання Стримбівської сільської ради від 28.12.2017 року № 498-18/2017 «Про затвердження детального плану території». Проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки передбачено відвести в оренду земельну ТзОВ «Вітер Прикарпаття ІФ» для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд енергогенеруючих підприємств, установ, організацій (обслуговування вітрової електростанції) за адресою Івано-Франківська область, Надвірнянський район, село Стримба урочище «Буковинка» площею 0.2500 га за рахунок земель сільськогосподарського призначення комунальної власності. Під'їзд до земельної ділянки здійснюється по існуючій польовій дорозі.[23]

Склад земельних угідь земельної ділянки за проектом наведено в таблиці.

Таблиця 3.2

Експлікація земельних угідь згідно проекту

| Номер рядка | Власники землі землекористувачі та землі державної власності не надані у власність або користування | Шифр рядка | Код цільового використання земельної ділянки | Категорія земель | Всього (га) | Код та назва земельних угідь згідно КВЗУ |
|---------------------|---|------------|--|------------------|-------------|--|
| До розробки проекту | | | | | | |
| 123 | Землі запасу та землі не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (не надані у тимчасове користування) | 93 | 16.00 | 100 | 0.2500 | 002.00-пасовище |
| Проектне рішення | | | | | | |
| 123 | ТзОВ «Вітер Прикарпаття ІФ» | 62 | 14.01 | 900 | 0.2500 | 010.00-технічної інфраструктури |

При зміні виду цільового призначення земельної ділянки втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва не передбачаються, стаття 208 Земельного кодексу України.

Величина збитків, заподіяних власникам землі землекористувачам також не передбачаються(акт про списання плодкових насаджень, додається). Згідно, Земельного кодексу України статті 134 п.2 земельна ділянка не підлягає продажу на земельних торгах.

На земельній ділянці відсутні межі охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель, сервітутів. і Використання земельної ділянки землекористувачем повинно здійснюватися з дотриманням вимог ст.91 Земельного кодексу України. До використання земельної ділянки суб'єкт земельної ділянки зможе приступати після державної реєстрації прав на землю.[14]

Кількість ділянок, що формує комплекс вітрової електростанції становить 5 ділянок загальною площею 0.97га терміном відводу в оренду на 49 років - для будівництва та обслуговування вітрових електроустановок в період експлуатації. Проектом передбачено встановити вітрову електростанцію таким чином, щоб житлові поселення розташовані були на відстані, достатній для того, щоб уникнути будь-якого турбування від шуму та візуального впливу.

ВЕУ - це пристрій що призначений для перетворення кінетичної енергії вітру а електричну. ВЕУ розраховані для розташування в місцях із середньою швидкістю вітру 7,5м/с. Максимальна швидкість поривів вітру до 55м/с.

Будівництво сонячної та вітрової електростанцій в с. Стримба має соціально-економічні умови.

На сонячній та вітровій електростанціях будуть створені нові робочі місця, як лід час виконання будівельно-монтажних робіт, так і під час обслуговування об'єкту(орієнтовно 200 робочих місць).

Об'єкти сонячної та вітрової електростанцій не мають негативних факторів впливу на навколишнє середовище. Навпаки конструкція сонячних

полів, вигляд сонячних колекторів, об'єктів вітро та електро установок, об'єктів інфраструктури покращує архітектурну композицію у вказаному районі.

Основними цілями стосовно захисту навколишнього середовища є охорона лісів, збереження біорізномовиду та розвитку місцевих громад

Період роботи сонячної електростанції має значні обмеження по часу роботи в різні години доби, потужність сонячної електростанції може змінюватися при закритті сонячного випромінювання хмарами основне виробництво електричної енергії приходить на денні години, коли споживання електричної енергії достатньо велике. Сонячна електростанція являє собою локальне джерело електроенергії, яке працює паралельно з Об'єднаною енергосистемою України, та значно підвищує надійність електропостачання споживачів Долинського району. Місцеве джерело енергії зменшує величину технологічних втрат електроенергії на передачу, чим підвищує ефективність роботи електромереж ПАТ «Прикарпаття облэнерго».

Режим роботи вітро та електро підстанції цілодобовий, цілорічний. Вітроенергетичний комплекс відкриває нові економічні і соціальні перспективи для регіону. Будівництво вітроелектростанції нового типу не тільки поліпшить ситуацію з енергопостачанням, а й створить нові робочі місця.[27]

3.3 Принципи моніторингу та охорони земель сільськогосподарського призначення при їх передачі в оренду для функціонування об'єктів альтернативної енергетики

Моніторинг земель сільськогосподарського призначення при їх передачі в оренду для функціонування об'єктів альтернативної енергетики мають на меті забезпечення ефективного використання земельних ресурсів і збереження їх якості для майбутніх поколінь. Основні принципи моніторингу та охорони земель в цьому контексті включають наступне:

- передача земель у використання здійснюється на підставі укладання договору оренди, в якому визначаються права та обов'язки орендаря щодо земельного володіння;

- перед орендою земельний паюющик (власник землі) повинен здійснити детальний огляд стану землі, включаючи оцінку її плодючості та придатності для вирощування сільськогосподарських культур;

- в умовах оренди для об'єктів альтернативної енергетики, як-от вітряних ферм або сонячних електростанцій, важливо забезпечити виконання екологічних норм та стандартів. Орендар повинен розробити та дотримуватися плану охорони навколишнього середовища, щоб зменшити вплив енергетичного об'єкта на землю та прилеглу територію;

- моніторинг земель проводиться з метою контролювання виконання умов договору оренди та забезпечення збереження земельних ресурсів. Це може включати перевірку використання землі згідно з призначенням, оцінку ризиків забруднення чи деградації ґрунту, а також встановлення меж безпеки для об'єктів альтернативної енергетики;

- для ефективного моніторингу земель слід розробити систему збору та аналізу даних, включаючи регулярні візити на місце для перевірки стану земель та спостереження за дотриманням вимог щодо охорони природи;

- у разі виявлення порушень або недотримання умов орендного договору, передбаченої законодавством, слід прийняти відповідні заходи, включаючи виклик інспекторів чи скасування договору оренди;

- залучення громадськості та зацікавлених сторін в процес моніторингу та охорони земель є важливим для забезпечення прозорості та відповідального використання землі для альтернативних енергетичних проєктів.[28]

Щоб забезпечити ефективне використання та захист земель сільськогосподарського призначення, які передаються в оренду для об'єктів альтернативної енергетики, необхідно впровадити низку принципів.

Основні принципи

| Принцип | Опис |
|-----------------------------------|--|
| Сталий розвиток | Під час використання земель для об'єктів альтернативної енергетики необхідно забезпечувати стійкість природних екосистем та збереження родючості ґрунтів. Система моніторингу повинна включати оцінку впливу на природні ресурси та приймати заходи для збереження та відновлення екосистем. |
| Враховання інтересів громади | При передачі земель в оренду необхідно враховувати інтереси місцевої громади та сільськогосподарських виробників. Важливо забезпечити прозорий процес прийняття рішень та залучення зацікавлених сторін до планування та реалізації проектів |
| Ефективне використання земель | Орендарі повинні забезпечити ефективне використання земельної площі, яку вони отримують в оренду. Це означає максимальне використання доступного простору для розміщення об'єктів альтернативної енергетики та економне використання ґрунту для сільськогосподарського виробництва. |
| Моніторинг екологічних показників | Необхідно встановити систему моніторингу, що дозволяє відстежувати вплив об'єктів альтернативної енергетики на навколишнє середовище та сільськогосподарські землі. Це включає контроль якості ґрунту, водних ресурсів, рослинного покриву та біорізноманіття. |
| Компенсація збитків | У разі завдання шкоди сільськогосподарським землям під час функціонування об'єктів альтернативної енергетики, орендарі повинні бути відповідальні за компенсацію збитків. Встановлення механізмів компенсації допомагає забезпечити справедливе розподіл витрат та відповідальності |
| Регулярне оновлення умов оренди | Умови оренди землі повинні періодично оновлюватися з метою врахування змін у технологічних, економічних та екологічних аспектах альтернативної енергетики. Це допомагає забезпечити адаптацію до нових умов і врахування інноваційних рішень |

Виконання цих принципів сприятиме збалансованому розвитку альтернативної енергетики та збереженню сільськогосподарських земель, сприятиме сталому розвитку та задоволенню інтересів усіх зацікавлених сторін.

ВИСНОВКИ

Орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Плата за землю, як джерело додаткових надходжень до бюджетів усіх рівнів – це запорука розвитку місцевої ініціативи і інфраструктури населених пунктів. Отримання державою доходів від оренди державного майна (в тому числі і земель) є реалізацією прав власника.

Об'єктом плати за землю є земельна ділянка, передана у власність чи надана в користування, в тому числі на умовах оренди. Суб'єктами плати за землю (платниками) є власники землі і користувачі, в тому числі і орендарі, тобто безпосередньо ті юридичні та фізичні особи, яким земля передана у власність чи надана у використання, в тому числі і на умовах оренди.

Укладаючи договір оренди землі, необхідно обов'язково прослідкувати наявність у договорі таких важливих складових, як:

- об'єкт оренди з визначенням його місця розташування та розміру земельної ділянки;
- термін дії договору;
- порядок і строки передачі земельної ділянки в оренду і її повернення;
- розмір орендної плати, порядку індексації, форм платежу, строків платежу із зазначенням порядку перегляду цих умов і відповідальності за несплату;
- цільове призначення земельної ділянки та умови її використання;
- обмеження, які існують щодо використання земель;
- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність обох сторін.

Юридична або фізична особа, яка бажає отримати земельну ділянку, оренду із земель державної або комунальної власності, подає до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки заяву (клопотання).

В дипломному проекті проаналізовано:

- принципи розмежування земель державної та комунальної власності;
- органи влади, що здійснюють управління землями комунальної власності та їх повноваження;
- класифікації земель населених пунктів;
- правові норми, що регулюють використання земель сільськогосподарського призначення.

Розглянуто всі етапи розробки проекту відведення земельної ділянки, що надається в оренду.

В результаті проведеної роботи був розглянутий проект землеустрою, щодо відведення земельної ділянки загальною площею 0,2500га для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд енергогенеруючих підприємств, установ, організацій (обслуговування вітрової електростанції) яка розташована на території Івано-Франківська область, Надвірнянський район, село Стримба, урочище «Буковинка».

При написанні дипломної роботи були висвітлені відповідні завдання:

- проаналізовано законодавчу та нормативно-правову базу, щодо передачі земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду;
- розглянуто процес встановлення орендної плати на землю;
- ознайомила з основними вимогами складу та змісту проекту землеустрою;
- дослідили процедуру зміни цільового призначення земель;
- розглянули етапи розробки проекту землеустрою;
- ознайомилися з процесом управління та розпорядженням землями.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» // УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ від 2 лютого 2002 року № 92/2002 (Із змінами і доповненнями, внесеними Указом Президента України від 01 вересня 2008 року № 725/2008); веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/92/2002#Text> (дата звернення: 15.05.2023)
2. «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» Постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.2023 № 311-2023-п; веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 11.05.2023)
3. «Про затвердження Типового договору оренди землі» // КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ПОСТАНОВА від 3 березня 2004 р. № 220 (Із змінами і доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 24 серпня 2022 року № 921-2022-п), веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 20.05.2023)
4. «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» Постанова Кабінету Міністрів України; Договір, Форма типового документа, План, Протокол, Кошторис від 04.03.2004 № 266; веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 07.05.2023)
5. «Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)» // Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 17 січня 2000 року № 5 (Із змінами і доповненнями, внесеними наказами Державного комітету України по земельних ресурсах від 14 березня 2002 року № z0252-02) веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0101-00#Text> (дата звернення: 08.05.2023)

6. «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» : Закон України від 23 березня 2023 року №2896-IX, 2956-IX. Відомості Верховної Ради України. веб-сайт: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2480-17#Text> (дата звернення: 17.05.2023)
7. «Щодо перспектив використання альтернативних джерел енергії на Сході України». Національний інститут стратегічних досліджень. URL: <https://niss.gov.ua/doslidzhennya/regionalniy-rozvitok/schodo-perspektiv-vikoristannyaalternativnikh-dzherel-energii> (дата звернення: 20.05.2023)
8. <https://pravdop.com/ua/publications/novosti-kompaniy/izmenenie-celevogo-naznacheniya-zemli-v-2021-godu-konsultaciya-yurista-05-2021-110/> (дата звернення: 15.05.2023)
9. Балюк Г.І. Екологічне право України. Конспект лекції у схемах (Загальна і Особлива частина): Навч. Посібник. – К.: Хрінком Інтер, 2006. – 192 с.
10. Білецька Л.В., Білецький О.В., Савич В.І. Економічна теорія: політекономія, мікроекономіка, макроекономіка.- К.: Центр навчальної літератури, 2005.
11. Веб-сайт: https://osvita.ua/vnz/reports/gov_reg/25704/ (дата звернення: 07.05.2023)
12. ГОСПОДАРСЬКИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ від 16 січня 2003 року № 436-IV // Із змінами і доповненнями, внесеними Законами України станом від 9 січня 2007 року № 549-V, ОВУ, 2007 р., № 8, ст. 276 веб-сайт: URL: <https://ips.ligazakon.net/document/T030436> (дата звернення: 15.05.2023)
13. Данкевич А.Є. Ефективність використання орендованих земель у сільськогосподарських підприємствах // Економіка АПК. – 2003. – № 12. – С.36-40.
<http://eztuir.ztu.edu.ua/handle/123456789/7777;jsessionid=BEF09D3D7B8AF5A6D2F2CD3228EF87AC?locale-attribute=uk> (дата звернення: 08.05.2023)
14. Добряк Д. С. Проблеми сучасного землеустрою. Землевпорядний вісник. 2012. № 1. С. 30–34. Веб-сайт: <http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi->

bin/irbis_nbu/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=Zv_2012_1_8

15. ЗАКОН УКРАЇНИ «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV (Законом України від 2 жовтня 2003 року № 1211-IV цей Закон викладено в новій редакції), // Із змінами і доповненнями, внесеними Законами України станом від 19 грудня 2006 року № 489-V веб-сайт: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14/sp:dark#Text> (дата звернення: 11.05.2023)
16. Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» веб-сайт URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1457-15#Text> (дата звернення :11.05.2023)
17. ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ від 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Із змінами і доповненнями, внесеними Законами України станом від 06 травня 2023 року № 3050-IX веб-сайт: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 18.05.2023)
18. Новаковська І.О., Стецюк М.П., Капеліста І.М. Землеустрій: навч. посібн. - К.: НАУ, 2019. – 224 с.
19. НОВІ ПІДХОДИ ДО РОЗВ'ЯЗАННЯ ПРОБЛЕМ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ Шаповал О.М.
20. Основи економіки: Навчальний посібник. (О.О. Беляєв, А.С. Бебело, В.М. Сукноваленко та ін.) – К.: КНЕУ, 2006.
21. Офіційний Інтернет-сайт Головного управління земельних ресурсів у Тернопільській області України; веб-сайт: <http://www.zem.te.ua> ; (дата звернення: 22.05.2023)
22. Офіційний Інтернет-сайт Державного агентства земельних ресурсів України; веб-сайт: <http://www.dkzr.gov.ua> ; (дата звернення: 22.05.2023)

23. Офіційний Інтернет-сайт Кабінету Міністрів України; веб-сайт: <http://www.kmu.gov.ua> (дата звернення: 22.05.2023)
24. Паламарчук Л. В. ЕКОЛОГО–ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ЕКОНОМІЧНОГО ОБОРОТУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ (Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук) // Київ – 2004, Робота виконана в ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»; веб-сайт: <http://base.dnsgb.com.ua/files/ard/2004/04plvozu.pdf> (дата звернення: 10.05.2023)
25. Паламарчук Л.В. Ринок землі в Україні: сутність, принципи, цілі, функції, механізм // Матеріали Всеукр. наук. конф. «Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного кодексу України». – К.: Інститут землеустрою УААН, 2002. – С. 56 – 59.
26. Стаття «ПРАВОВІ УМОВИ ТА ОСОБЛИВОСТІ РОЗМІЩЕННЯ І ФУНКЦІОНУВАННЯ ВІТРОВИХ ЕЛЕКТРОСТАНЦІЙ В УКРАЇНІ» Платонова Є.О., к.ю.н., доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національний університет «Одеська юридична академія»; веб-сайт: http://lsej.org.ua/8_2020/64.pdf (дата звернення: 15.05.2023)
27. Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В. Наукові засади ринку землі в Україні // Землевпорядний вісник. – 2002. - № 3. – С. 64 – 70.
28. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. Посібник / Антон Миколайович Третяк. –К.: ІЗУ УААН, 2006. – 528 с.
29. Що має знати депутат місцевої ради. Книга 5. Земельні питання. К.: ІПО, 2009. 138 с; веб-сайт: http://ipo.org.ua/wp-content/uploads/2015/06/book_5.pdf (дата звернення: 25.05.2023)
30. Янчук В.З. Аграрне право України. К.: Юрінком Інтер. – 681 с.