

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ФОРМ ВЛАСНОСТІ

Дотепер не втрачають актуальності питання правового регулювання земельних орендних відносин. Як відомо, земельні ділянки державної та комунальної форм власності виступають базисом для розвитку підприємництва і сприяють залученню інвестицій у сферу міського господарства. Це стає можливим завдяки залученню земельних ділянок у сферу господарювання із використанням відповідних правових засобів. Серед останніх провідне місце відводиться договору оренди земельних ділянок, практичне використання якого на даний час є ускладненим наявністю значного кола проблем нормативного регулювання. Окрім цього, у теоретичній площині не з'ясовано залишається природа права оренди земельної ділянки як речового або зобов'язального правового інституту. Представляється, що в певній мірі методологічне підґрунтя для вирішення цих та інших проблем може скласти дана наукова робота.

У цілому розробці питання правового регулювання земельних відносин на орендній основі присвячено праці багатьох вітчизняних і зарубіжних вчених і практиків. Зокрема, можна виділити праці В. І. Андрейцева [1], Л. М. Ахметшиної [2], В. В. Луця [3], І. В. Спасибо-Фатєєвої [4] та ін. Безумовно, наукові підходи зазначених вчених, які полягають у виключенні прав на земельні ділянки з кола об'єктів договірних правовідносин (В. І. Андрейцев), визнання за правом оренди зобов'язального характеру та неприйнятті тверджень про його речовість (Л. М. Ахметшина та І. В. Спасибо-Фатєєва), заохоченні впровадження конкурентних засад у відносини набуття прав на земельні ділянки (В. В. Луць) є вельми важливими для вдосконалення правової регламентації земельних орендних відносин. Втім у недостатній мірі вивченими залишаються питання правового регулювання відносин оренди земельних ділянок державної та комунальної форм власності в умовах новітнього земельного законодавства України.

Метою роботи є обґрунтування теоретико-прикладних положень щодо вдосконалення правового регулювання оренди земельних ділянок державної та комунальної форм власності.

Для досягнення поставленої мети були вирішені наступні завдання:

проаналізовано окремі наукові розробки та законодавство України в контексті досліджуваної тематики;

розроблено відповідні пропозиції у досліджуваній сфері.

Загалом, Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (далі — ЗК України) закріплює положення, згідно з яким набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування (ч. 2 ст. 116). При цьому уповноважені органи державної влади та місцевого самоврядування передають земельні ділянки у власність або в користування із земель державної або комунальної власності для всіх потреб (ч. 1 та 3 ст. 122).

Слід зауважити, що загальна процедура надання земельної ділянки в користування як суб'єктам господарювання, так і громадянам на неконкурентних засадах наведена у ст. 123 ЗК України. У той час, як процедурі набуття права оренди на земельні ділянки державної та комунальної форм власності притаманна своя специфіка. Остання полягає в тому, що законодавець передбачив передачу в оренду земельних ділянок двома способами: на підставі рішення відповідного органа виконавчої влади або органа місцевого самоврядування згідно з повноваженнями, визначеними ст. 122 ЗК України, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Як правило, передача в оренду земельних ділянок державної та комунальної форм власності здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених ч. 2 та 3 ст. 134 ЗК України.

На даний час проведення земельних торгів, предметом яких виступають права користування земельними ділянками державної та комунальної форми власності та безпосередньо земельні ділянки цієї форми власності, є звичайним явищем в організаційно-правовому забезпеченні земельних відносин в Україні. У науковій літературі нагадується, що земельні аукціони — це поняття досить знайоме для вітчизняного ринку землі. Перший аукціон із продажу права оренди земельних ділянок відбувся у м. Хар-

кові ще в 1994 р. [5, с. 52–53.]. У науковій літературі можна також зустріти позитивну оцінку впровадження в Україні конкурентних засад продажу землі та прав на неї, зокрема, таких характеристик:

по-перше, земельні торги — це дієвий інструмент боротьби з корупцією. Вони дозволяють захистити органи місцевого самоврядування від тиску на них певних бізнес-структур;

по-друге, до проведення земельних торгів неможливо визначити ринкову ціну землі, оскільки грошова оцінка не дозволяє з високою точністю передбачити, яку суму грошей готовий сплатити покупець за ту або іншу ділянку;

по-третє, відповідно до Бюджетного кодексу України кошти, отримані від продажу земель, що перебувають у власності територіальних громад, призначаються для розвитку інфраструктури населеного пункту [3, с. 69].

Напевно, з такими висновками є сенс погодитися, як і з тим, що в Україні неповно регламентовано правові засади проведення земельних торгів. Адже ЗК України лише в загальних рисах окреслив порядок проведення аукціонного продажу земельних ділянок державної та комунальної форм власності та прав на них, наголошуючи у ч. 5 ст. 137, що земельні торги проводяться в порядку, встановленому законом. Проте вказаний закон і досі не прийнято, але активні роботи щодо його розробки ведуться у стінах Верховної Ради України, свідченням чому можуть слугувати численні зареєстровані законопроекти. На окремих проблемах правового регулювання проведення земельних торгів в Україні автор вже звертав увагу в попередніх публікаціях [6, с. 132–135], а тому у цій частині є сенс зупинитися на тих аспектах, які не отримали належного висвітлення.

Так, представляється, що до прийняття спеціального Закону України про земельні торги доцільним і законним було б припинити практику продажу земельних ділянок державної та комунальної форм власності та прав на них. Загалом, цю проблему можна було б вирішити інакше — шляхом посилення засад систематизації земельного законодавства, внівши відповідні доповнення до ЗК України. Процедура аукціону могла б отримати закріплення у Главі 21 Кодексу «Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах». При цьому аби спростити роботу щодо розробки порядку проведення земельних торгів у формі аукціону, можна було б за основу взяти вже існуючі в чинному законодавстві України вимоги і правила, які висуваються до такої процедури. Зокрема, процедура аукціонного продажу застосовується на даний час у приватизаційному законодавстві та законодавстві про оренду державного і комунального майна, а тому великої проблеми на шляху до внесення необхідних змін до ЗК України не вбачається.

Необхідно віддати перевагу укладенню угод, які не передбачають зміну власника, зокрема, договорів оренди земельних ділянок державної та комунальної форм власності. Але і тут доводиться стикатися із законодавчо встановленою вимогою щодо його продажу як права на земельну ділянку через процедуру земельних торгів. Справляється таке враження, що законодавець навмисно намагався обмежити на період до прийняття Закону України про земельні торги будь-які операції з земельними ділянками. Втім задум не видався — продаж земельних ділянок і прав на них невпинно зростає. Можливо, тим самим парламент України намагався підштовхнути себе до скорішого прийняття цього Закону, проте і цього не вдалося досягнути. У такій ситуації суцільної невизначеності залишається незрозумілим, як бути аби не порушити закон.

Мабуть, доцільно вести мову про те, що право оренди не відчужується подібно земельній ділянці, а виникає внаслідок укладення договору оренди. *При цьому аукціон має розглядатися не як форма продажу права оренди, а як організаційна процедура, завдяки якій має бути визначений орендар за тими критеріями, що будуть висунуті до учасників.*

Як вірно відмічають окремі науковці, проблема продажу права оренди є органічно пов'язаною з проблематикою визначення його правової природи як речового або зобов'язального права.

Перш за все, слід зауважити, що в переліку речових прав на чуже майно, закріпленого у ст. 395 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 р. (далі — ЦК України), право оренди не передбачено. Втім це не завадило законодавцю поставити право оренди в один ряд з такими речовими правами, як емфітевзис та суперфіцій, визначаючи коло прав на земельні ділянки комунальної форми власності, які підлягають продажу.

І це детермінує продукування наукової думки про те, що такий прийом юридичної техніки, по суті, урівнює правовий режим оренди з існуючими речовими правами. Зокрема, з цього приводу в науковій літературі висловлювався О. Фелів, який наголошував на наслідках уречевлення права оренди землі. Зокрема, на його переконання, оренда землі відтепер згідно із ЗК України повинна бути речовим правом (*ius in rem*), із притаманними таким правам ознаками — може продаватися, заставлятися, переходити у спадщину чи вноситися у статутний фонд. Тобто оренда земельної ділянки є таким собі одним речовим правом на чуже майно («оренда, суперфіцій, емфітевзис» — ч. 1 ст. 127 ЗК України) [7, с. 98–99].

Втім слід погодитися з тими науковцями, які на базі узагальнення зарубіжного досвіду правового регулювання відносин оренди доходять вірних висновків про зобов'язальний характер права оренди.

Зокрема, саме так визначають природу права оренди у країнах континентального права [8, с. 50]. Близькою до авторських переконань є позиція Л. М. Ахметшиної, яка наполягає на неможливості поширення на право оренди режиму речово-правових обтяжень [2, с. 16]. Крім того, привертає увагу своєю принципіальністю позиція знаного вченого В. І. Андрейцева, на думку якого права користування земельною ділянкою навіть не можуть виступати в якості об'єкта іпотечних правовідносин [1, с. 48]. Слід погодитися з обґрунтованим твердженням науковця відносно того, що об'єктом правовідносин відчуження земельної ділянки є саме земельна ділянка, земельні ресурси, а не правосуб'єктність осіб, тобто права на неї [1, с. 63].

Знаний фахівець у галузі цивільного права І. В. Спасибо-Фатєєва, досліджуючи проблематику відчуження права оренди земельної ділянки, доходить висновку, що право оренди є майновим правом і виникає з договору (зобов'язальним правом), але спірним є його бачення як права речового. Великі сумніви у вченого викликає також нормативно встановлена можливість відчуження права оренди земельної ділянки, а тому у своєму дослідженні наводить низку аргументів із приводу цього [4, с. 123–125]. У підсумку, дослідниця схиляється до думки про те, що право оренди у загальноцивільстичному розумінні відчужуватися не може.

Безумовно, з таким висновком слід погодитися. Тим паче в органу місцевого самоврядування, який здійснює повноваження власника щодо земель комунальної форми власності, на момент відчуження права оренди цього права не існує. Адже право оренди є зобов'язальним, а зобов'язання в момент проведення аукціону ще не виникає. Натомість уповноважений орган державної влади або місцевого самоврядування реалізує від імені держави та, відповідно, територіальної громади речове право, яким є право власності й у складі якого є право користування земельними ділянками. Проте право користування власника не є тотожним праву оренди, якого у власника і бути не може, оскільки це право іншої особи-невласника, що впливає із земельних орендних відносин.

У зв'язку з цим логічним виглядає припущення про те, що право оренди виникає на підставі укладення договору оренди і за відсутності такого, як юридичного факту, не існує можливості здійснити відчуження. До того ж це підтверджується самим визначенням права оренди земельної ділянки, наведеним у ч. 1 ст. 93 ЗК України, як заснованого на договорі строкового платного володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Отже, вищенаведений аналіз обумовлює пропозицію про вилучення з тексту ЗК України положень, які

стосуються відчуження права оренди органами державної влади та місцевого самоврядування.

Вказана пропозиція посилюється ще й тим, що навіть запропонована договірна конструкція відчуження права оренди земельної ділянки не позбавлена досить серйозних вад. Йдеться про те, що у ст. 124 ЗК України наводиться норма про укладення договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки державної та комунальної форм власності шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Дотепер такої складної договірної конструкції не було відомо вітчизняній правовій науці. Можна лише сподіватися на допущену юридикотехнічну помилку, яку слід найближчим часом виправити, інакше це може призвести до істотних помилок у правозастосовчій практиці.

Законодавцеві слід було б визначитися із тим, що договір купівлі-продажу права оренди не може укладатися через інший договір — безпосередньо сам договір оренди. Адже купівля-продаж посідає окрему самостійну ланку в системі цивільного законодавства й у науці цивільного права цій договірній конструкції приділяється дуже пильна увага. А з іншого боку, необхідно чітко усвідомити, що виступає предметом такого договору. Видається законодавцеві здалося, що можна здійснити відчуження майнового права (права оренди) і це при тому, що відповідного правового регулювання цієї сфери відносин на даний час не створено.

Уявляється, що вкрай некоректно виставляти в якості предмета купівлі-продажу те, що не отримало правової ідентифікації та практичного визнання. Якщо ЦК України допускає можливість укладення договору купівлі-продажу майнового права, то правові норми цього кодифікованого акта виходять з усталеного в цивілістичній науці підходу до видової класифікації таких прав. Зокрема, право оренди земельної ділянки державної та комунальної форми власності як предмет можливих майнових операцій цивільним законодавством не передбачено. Крім того, право оренди земельних ділянок цих форм власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано в заставу, про що зазначено у ст. 8–1 Закону України «Про оренду землі».

З усього вищенаведеного виходить, що право оренди земельної ділянки комунальної форми власності є майже виключеним з майнового обігу і говорити за таких умов про якусь його вартісну цінність дуже важко. Вочевидь, що з економічної точки зору придбання такого права є не вигідним і реакція на це з боку суб'єктів господарювання мала б узгоджуватися з відомими економічними законами «пропозиції і попиту» та ін. Втім практика свідчить про зворотні наслідки, а саме: спостері-

гається активний розвиток відносин оренди, але не за рахунок економічної привабливості самого предмета купівлі-продажу — права оренди.

Скоріше в цьому випадку слід говорити не про створення для суб'єктів господарювання передумов належної економічної конкуренції на ринку землі, а про подолання останніми черговою адміністративною процедури у вигляді придбання права оренди.

Загалом, кінцевим етапом процедури передачі земельної ділянки державної та комунальної форми власності в користування (у тому числі на засадах оренди) або ж набуття на неї права власності чинним земельним законодавством України визнається державна реєстрація таких прав.

Згідно зі ст. 125 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування і право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Державна реєстрація прав на земельні ділянки здійснюється відповідно до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р.

Нерухомим майном у цьому Законі визнаються земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення і зміни призначення. При цьому державна реєстрація речових прав на нерухоме майно визначається як офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до *Державного реєстру речових прав на нерухоме майно*.

Втім у ЗК України зустрічається згадування про державну реєстрацію земельних ділянок, яка здійснюється в Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом (ст. 202).

Звідси виникає питання про співвідношення вказаних реєстраційних процедур та їх значення для виникнення права користування земельними ділянками державної та комунальної форми власності або права власності на них.

Слід зауважити, що до прийняття Закону України «Про Державний земельний кадастр» державна реєстрація земельних ділянок здійснювалася у складі Державного реєстру земель, який відповідно до ч. 2 ст. 202 ЗК України складався із двох частин:

- а) книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок;
- б) Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Втім було внесено відповідних змін до ЗК України, які торкнулися і ст. 202, чинна редакція якої наголошує на необхідності здійснення державної

реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. При цьому згідно із ч. 1 ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» така реєстрація здійснюється при формуванні земельної ділянки шляхом відкриття Поземельної книги. До речі, згаданим Законом закріплено положення і про те, що до 01.01.2013 р. державна реєстрація земельних ділянок, які передаються у власність із земель державної чи комунальної власності, здійснюється з видачею державних актів на право власності на земельні ділянки. Реєстрація державних актів на право власності здійснюється у книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі.

У той же час звертає на себе увагу той факт, що правовий режим книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі Законом України «Про Державний земельний кадастр» не визначений, у зв'язку з чим доводиться керуватися існуючими окремими підзаконними актами з цього питання.

Зокрема, у Постанові Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 р. *книга записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі* визначається як документ, який є власністю держави і складовою частиною державного реєстру земель і містить відомості про зареєстровані державні акти на право власності на земельну ділянку, на право постійного користування земельною ділянкою та договори оренди (суборенди) землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок (далі — Книга записів) [9].

Вказаною Постановою Кабінету Міністрів України наводиться також визначення поземельної книги та порядку її ведення у складі Державного реєстру земель. Проте із прийняттям Закону України «Про Державний земельний кадастр» відповідні процедурні питання формування поземельної книги отримали закріплення у його тексті, що в умовах відсутності Державного реєстру земель робить нагальною потребу у перегляді положень Постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 р. Скоріше саме в оновленій редакції цього підзаконного нормативного акта має отримати самостійну правову регламентацію Книга записів. Саме вказана Книга записів забезпечує облік даних про правовстановлюючі документи, тим самим створюючи передумови для легітимізації прав власників земельних ділянок і землекористувачів.

У зв'язку з цим виходить, що необхідно вживати усіх необхідних заходів для забезпечення повноцінного функціонування вказаної Книги, проте Кабінет Міністрів України дотримується свого особ-

ливого підходу до вирішення питань державної реєстрації правовстановлюючих документів. Зокрема, в силу останніх змін, які відбулися у тексті Постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 р., державна реєстрація договорів оренди земельних ділянок у Книзі записів здійснюватиметься до 01.01.2012 р. (п. 1–1). Із настанням зазначеної дати, згідно Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 22.06.2011 р., факт реєстрації договорів оренди земельних ділянок фіксуватиметься у спеціальному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (абз. 1 п. 36). Втім не враховується специфіка цього реєстру, який сутнісно призначений для обліку відомостей про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав (ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Отже, інформація про самі правовстановлюючі документи за логікою законодавця має консолідуватися в реєстрах іншого характеру. Зокрема, це мало б відбуватися у Книзі записів, проте Уряд України, як впливає з вищенаведеного, займає протилежну позицію з цього питання.

У зв'язку з цим слід сподіватися, що відносини з державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок у найближчому майбутньому дістануть належного правового регулювання. Адже, у будь-якому разі особлива важливість реєстрації правовстановлюючих документів на земельні ділянки полягає у створенні передумов для визнання їх дійсними, що, по суті, означає відповідність вимогам закону. Зокрема, договір оренди набирає чинності саме з моменту його державної реєстрації (ст. 18 Закону України «Про оренду землі»). Крім того, лише належним чином зареєстровані правовстановлюючі документи можуть скласти підґрунтя для державної реєстрації прав, які з них випливають та ними посвідчуються. Безпосередньо з цього виходить ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яка серед підстав для державної реєстрації прав та їх обтяжень передбачає, зокрема, договори, укладені в порядку, встановленому законом, та державні акти на право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом.

При цьому простежується правовий зв'язок між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та Державним земельним кадастром, оскільки інформація про зареєстровані права на земельні ділянки необхідна для ведення останнього, передається органу, який здійснює ведення державного земельного кадастру, в порядку, встановленому Ка-

бінетом Міністрів України (ч. 2 ст. 10 зазначеного Закону). При цьому окремі аспекти інформаційної взаємодії органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав встановлені у ст. 30 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Обов'язок із ведення Державного земельного кадастру покладено на Державне агентство земельних ресурсів України, про що прямо зазначено у підпункті 4 п. 4 Положення про цей орган державної влади. Між тим держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно визнано спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав — Міністерство юстиції України.

Тим самим доводиться констатувати, що в Україні, поряд із державною реєстрацією земельних ділянок у розумінні формування земельних ділянок із присудженням кадастрового номеру, діють *дві системи реєстрації*:

у першому випадку підстав, що лежать в основі виникнення земельних правовідносин, — документів, що посвідчують права на земельні ділянки;

у другому — безпосередньо прав, що випливають з цих правовідносин, як речових прав та їх обтяжень.

Безперечно, системи є взаємопов'язаними, проте подолати, як планувалося, двостадійність у відносинах з реєстрації правочинів з нерухомістю і прав, що випливають з них, так і не вдалося. Це сталося, як зауважує В. Кисіль, внаслідок того, що Україна не спромоглася своєчасно перейти від актової системи реєстрації прав на нерухомість до реєстрової, допустивши при цьому чимало помилок у процесі законопроектної роботи. Кожній з цих систем властиві свої особливості та переваги.

Так, в актової системі, що властива майже всім штатам США і деяким іншим країнам так званої сім'ї загального права, реєстрації підлягає факт здійснення угоди з нерухомістю. У титульній системі, що використовується майже всіма країнами системи континентального права, реєстрації підлягає право особи на нерухоме майно. Таким чином, формальною відмінністю між двома системами є те правове явище, яке підлягає реєстрації: в актової системі — це акт (тобто сама операція відносно нерухомості); в титульній — право, що виникає в особи щодо нерухомості [10, с. 41].

У цілому, за первинним задумом в Україні передбачалося створити єдину систему державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна і прав на них у складі державного земельного кадастру, про що було прямо наголошено в Указі Президента України від 17.02.2003 р. [11]. Остаточні кроки на шляху до створення єдиної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно передбачалося здійснити в межах

Постанови Кабінету Міністрів України від 17.07.2003 р. [12]. Цим підзаконним актом було заплановано створити Державний реєстр прав на землю та нерухоме майно (на базі державного реєстру земель і державного реєстру прав власності на нерухоме майно) та визначити його держателем Державний комітет по земельних ресурсах. Втім так і не було створено єдиного реєстру прав, а роботи, які велися з його розробки, були суттєво загальмовані у зв'язку з прийняттям Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Слід погодитися з позицією Т. І. Догадіної, яка вважає, що кадастровий облік об'єктів нерухомості і державна реєстрація прав на них нарівні із забезпеченням гарантій прав власності з боку держави стали обов'язковою умовою залучення кредитів і інвестицій. Будь-який кредитор чи інвестор готовий давати гроші, коли розуміє, під які гарантії просить їх позикодавець, і тим більше, коли гарантом достовірності інформації слугує державна кадастрова система [13, с. 30]. Тим паче, як зауважує О. Тимошук, через складнощі у процедурі реєстрації прав на нерухоме майно Україна в рейтингу Doing Business-2010 посідає 141 місце (зі 182 держав). Адже для перереєстрації прав власності на нерухомість громадянам і юридичним особам потрібно пройти 10 процедур, витративши на це 93 дні і 2,6 % вартості об'єкта нерухомості. Натомість, для прикладу, у Білорусі таких процедур існує лише 3, на їхнє виконання витрачається вп'ятеро менше часу, ніж в Україні, а вартість оформлення угоди ставить 0 % [14, с. 11].

Відсутність належним чином сформованої єдиної системи органів реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень визнано навіть у межах окремо виданих Законів України, спрямованих на вдосконалення правового регулювання земельних відносин. Зокрема, про це свідчать норми Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 05.03.2009 р. У тексті цього Закону міститься безпрецедентна норма, яка, по суті, скасовує правові приписи ст. 125 ЗК України, встановлюючи виключення із загального правила виникнення права власності або користування земельними ділянками. Так, у п. 3 Прикінцевих і перехідних положень зазначеного Закону допускається можливість виникнення права власності або права користування земельною ділянкою з моменту державної реєстрації земельної ділянки.

Таким чином, здійснено спробу поєднати в часі момент виникнення права власності або права користування земельною ділянкою із моментом державної реєстрації цих прав як речових і їх обтяжень. Втім, таке спрощення вносить протиріччя у прак-

тику правозастосування, оскільки одночасно чинною залишається норма ст. 125 ЗК України, відповідно до якої згадані вище права виникають з моменту державної реєстрації таких прав. У такій ситуації віддати перевагу одному з наведених способів легітиматії права власності або користування земельними ділянками також досить складно. Адже в такому разі доведеться нівелювати значення однієї із процедур — або державної реєстрації речового права та його обтяження, або ж державної реєстрації правостановлюючого документа. Уявляється, що раціональніше було б визнати ці два юридичні факти елементами складного юридичного складу, за наявності якого можна говорити про дотримання вимог чинного законодавства України, які ставляться до визнання чинності прав на землю.

Адже, на даний час непоодинокими є зауваження з боку практикуючих юристів, які відзначають розрив, що виникає в реалізації прав за договорами щодо нерухомого майна (зокрема, договорів оренди) з моменту реєстрації правочину до часу державної реєстрації прав, які складають зміст відповідних договірних відносин, згідно з вимогами Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [15, с. 12]. Як зазначено у ч. 3 ст. 3 цього Закону, права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. При цьому абсолютно нівелюється значення договору як регулятора суспільних відносин, у тому числі відносин оренди земельних ділянок державної та комунальної форми власності. Саме із укладенням договору пов'язується виникнення прав і обов'язків у сторін, а договір оренди земельної ділянки, який підлягає державній реєстрації, набирає чинності з цього моменту (ст. 210 ЦК України).

Таким чином, сформульовані у цій роботі пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання оренди земельних ділянок державної та комунальної форми власності можуть у певній мірі створити передумови для зменшення рівня колізійності земельного законодавства України та забезпечити одноманітність практики правозастосування у розглянутій сфері. При цьому підґрунтя для проведення подальших досліджень можуть скласти питання поглиблення теоретичних розробок правової природи договору оренди земельних ділянок державної та комунальної форми власності.

Список використаної літератури

1. Андрейцев В. І. Правові проблеми виявлення і усунення монополізму в регулюванні земельних, природоресурсових та екологічних правовідносин / В. І. Андрейцев // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2006. — № 7. — С. 41–68.

2. Ахметшина Л. М. Аренда земли по российскому законодательству : автореф. дис. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; Предпринимательское право; Семейное право; Международное частное право» / Л. М. Ахметшина. — Казань, 2002. — 25 с.

3. Луць В. Проблемні питання становлення ринку земель в Україні / В. Луць, П. Лапчук, Т. Попович // Юридична Україна. — 2010. — № 1. — С. 68–71.

4. Спасибо-Фатеева І. В. Відчуження права оренди / І. В. Спасибо-Фатеева // Вісник Академії правових наук України. — 2010. — № 4. — С. 118–127.

5. Богачов С. Конкурентні засади набуття прав на землю / С. Богачов, О. Таран // Землевпорядний вісник. — 2009. — № 2. — С. 52–53.

6. Комарова О. С. Окремі проблемні аспекти порядку залучення земельних ділянок комунальної форми власності в господарський обіг / О. С. Комарова // Економіка та право. — 2010. — № 3 (28). — С. 132–135.

7. Фелів О. Оренда землі згідно із законодавчими змінами від 16 вересня 2008 р. / О. Фелів // Юридичний журнал. — 2009. — № 2. — С. 97–99.

8. Суханов Е. А. Вещные права в новом Земельном кодексе России / Е. А. Суханов // Экологическое право. — 2003. — № 1. — С. 50–53.

9. Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі : Постанова Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 р. № 1021 // Офіційний вісник України. — 2009. — № 75. — Ст. 2557.

10. Кисіль В. Окремі публічно-правові аспекти реєстрації прав на земельну ділянку / В. Кисіль // Підприємництво, господарство і право. — 2011. — № 1. — С. 41–43.

11. Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру : Указ Президента України від 17.02.2003 р. № 134/2003 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>.

12. Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.07.2003 р. // Офіційний вісник України. — 2003. — № 30. — Ст. 1532.

13. Догадина Т. И. Место государственного кадастра объектов недвижимости в системе земельно-имущественных отношений / Т. И. Догадина // Формирование и проблемы развития государственного кадастра объектов недвижимости : сб. матер. III Всероссийской науч.-практ. конф. (декабрь, 2007) / под ред. С. А. Гальченко, Ю. В. Лыжина и др. — Пенза, 2007. — 356 с.

14. Тимошук О. Незахищене право власності, або продаж нерухомості по-українськи / О. Тимошук // Юридичний вісник України. — 2011. — 12–18 берез. (№ 11). — С. 11.

15. Филоненко С. О государственной регистрации права пользования недвижимым имуществом / С. О. Филоненко // Юридическая практика. — 2011. — 8 марта (№ 10). — С. 12.

Надійшла до редакції 02.09.2011 р.

УДК 338.22

І. М. Ямкова,

*здобувач,
Інститут економіко-правових
досліджень НАН України,
м. Донецьк*

ДЕРЖАВНА ПІДТРИМКА ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ГРОМАДЯН

Перехід до ринкових умов господарювання в Україні з особливою гостротою поставив питання про роль і місце держави в економічних процесах, особливо в регулюванні та підтримці малого підприємництва, до суб'єктів якого відносяться громадяни-підприємці. Необхідність державної підтримки

підприємницької діяльності громадян зумовлюється тим, що громадяни-підприємці є найбільш вразливими до таких несприятливих факторів, як невизначеність економічної стратегії, податковий тягар, свавілля корумпованих службовців, інфляційний тиск, конкуренція суб'єктів крупного бізнесу тощо.

© І. М. Ямкова, 2011