

Министерство образования и науки  
Донецкой Народной Республики

ГУ «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ»

**Черкасская Н.В.**

**ОБ УРЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ  
ВИДОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
В СФЕРЕ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ**

*Брошюра*

Научный редактор  
канд. юрид. наук, доцент  
О.А. Ашурков

Донецк  
2017

**УДК 349.412.2:332.14**

**ББК 67.407.11**

**Ч 48**

Рецензенты: канд. юрид. наук Л.И.Куш,  
канд. экон. наук А.В. Матюшин

*Рекомендована к печати  
ученым советом ГУ «Институт экономических исследований»  
(протокол № 10 от 28 ноября 2016 г.)*

**Ч 48 Черкасская Н.В. Об урегулировании отдельных видов земельных отношений в сфере хозяйствования:** брошюра / Н.В. Черкасская; науч. ред. О.А. Ашурков; МОН ДНР, ГУ «Институт экономических исследований». – Донецк, 2017. – 60 с.

В брошюре представлен анализ правового регулирования отдельных видов земельных отношений, связанных с восстановлением, возобновлением и подтверждением ранее возникших правоотношений в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики.

Рассмотрены особенности предоставления в пользование земельных участков государственной формы собственности, а также определены основные направления усовершенствования законодательства рассмотренных правоотношений.

Для органов государственной власти и местного самоуправления, специалистов в области земельного права, аспирантов, студентов высших учебных заведений.

**УДК 349.412.2:332.14**

**ББК 67.407.11**

**Ч 48**

© Н.В. Черкасская, 2017

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕ- НИЙ В СФЕРЕ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ .....	7
1.1. Нормативно-правовое регулирование возникнове- ния земельных отношений .....	7
1.2. Нормативно-правовое регулирование возобновле- ния земельных отношений .....	15
1.3. Нормативно-правовое регулирование подтвержде- ния (ранее возникших) земельных правоотноше- ний .....	18
2. ОСОБЕННОСТИ ПОРЯДКА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕ- НИЙ В СФЕРЕ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ .....	23
2.1. Порядок возникновения земельных правоотноше- ний в сфере хозяйствования .....	23
2.2. Порядок возобновления и подтверждения (ранее возникших) земельных правоотношений в сфере хозяйствования .....	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	49
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	55

## ВВЕДЕНИЕ

*Актуальность исследования.* Становление законодательства, регулирующего земельные отношения в сфере хозяйствования в Донецкой Народной Республике (далее – ДНР), осуществляется в сложных политических и социально-экономических условиях, что обусловлено:

- а) наличием в республике военного положения [1];
- б) созданием новой структуры органов государственной власти (местного самоуправления), осуществляющих и реализующих государственную политику в сфере земельных отношений;
- в) наличием ранее возникших земельных отношений в сфере хозяйствования, которые одновременно регулируются украинским законодательством и законодательством ДНР;
- г) влиянием негативных условий для использования земельных участков субъектами хозяйствования (расположение земельного участка «в зоне разграничения сторон конфликта»; прохождение через земельный участок «зоны разграничения сторон конфликта», размещение части земельного участка под юрисдикцией Украины, наличие заминированных земельных участков (в том числе и тех, на которых ранее велись боевые действия); прекращение деятельности на земельном участке его собственником (землепользователем); отсутствие собственника (землепользователя) и / или невозможности его установления, изменение формы собственности имущества на земельных участках, ранее предоставленных в собственность (пользование) и т.д.);
- е) отсутствием полных актуальных реестров собственников земельных участков и землепользователей.

На наличие практических проблем, связанных с урегулированием отдельных видов земельных отношений в сфере хозяйствования, указывает и двухлетняя практическая деятельность таких субъектов, которые:

- а) покинули территорию ДНР либо прекратили деятельность на территории ДНР, что привело к появлению бесхозных земельных участков;

б) утратили либо повредили правоустанавливающие документы на земельные участки, поставив под сомнение законность использования последних;

в) создали субъекты хозяйствования в новой юрисдикции (Донецкой Народной Республики), в связи с чем возникновение прав на земельные участки осуществляется в новом правовом поле;

г) приостанавливали свою деятельность из-за расположения производственных мощностей и / или земельных участков в зоне ведения боевых действий (и /или территории, досягаемой для обстрела);

д) после приостановления хозяйственной деятельности возобновили ее без наличия правоустанавливающих документов на земельные участки и т.д.

При этом следует отметить, что субъекты хозяйствования, осуществляя свою деятельность, преимущественно используют земельные участки как территориальный базис (в большинстве видов экономической деятельности) либо как средство производства (в сельском и лесном хозяйстве).

Поэтому разработка и усовершенствование земельного законодательства в новых политико-экономических условиях в первую очередь должны касаться вопросов возникновения, возобновления и подтверждения, ранее возникших прав на земельные участки, поскольку такое законодательство характеризуется фрагментарностью регулирования таких отношений, наличием пробелов и несогласований, что более детально рассматривается в данной работе.

*Объект исследования* – урегулированные нормами права общественные отношения, складывающиеся при возникновении, возобновлении, а также подтверждении (ранее возникших) земельных правоотношений.

*Цель исследования* – обоснование первоочередных направлений усовершенствования правового регулирования возникновения, возобновления и подтверждения (ранее возникших) земельных правоотношений.

Для достижения поставленной цели при исследовании ставились и достигнуты *следующие задачи*:

установление круга законодательства, действующего на территории Донецкой Народной Республики, регулирующего вопросы возникновения, возобновления и подтверждения (ранее возникших) земельных отношений и проведение его анализа;

исследование этапов порядка возникновения, возобновления и подтверждения (ранее возникших) земельных отношений, действующих на территории Донецкой Народной Республики;

установление наличия пробелов правового регулирования возникновения, возобновления и подтверждения (ранее возникших) земельных отношений в формирующемся законодательстве;

обоснование направлений усовершенствования законодательства Донецкой Народной Республики, регулирующего возникновение, возобновление и подтверждение (ранее возникших) земельных правоотношений.

Надлежащее правовое урегулирование исследуемых отношений станет основой для усовершенствования земельного законодательства, установит основания использования земельных участков субъектами хозяйствования, осуществляющих свою деятельность в Донецкой Народной Республике, будет способствовать вовлечению бесхозных земель в хозяйственный оборот, а также обеспечению полного учета собственников земли (землепользователей) в сфере хозяйствования.

# 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

## 1.1. Нормативно-правовое регулирование возникновения земельных отношений

Конституция Донецкой Народной Республики закрепляет, что использование земли, находящейся на территории Донецкой Народной Республики, осуществляется в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики (ч.3. ст.5) [2].

При этом в законодательстве ДНР под использованием природных ресурсов (в том числе земель) понимается – эксплуатация природных ресурсов, вовлечение их в хозяйственный оборот, в том числе всех видов воздействия на них в процессе хозяйственной и иной деятельности (ст. 1 Закона ДНР «Об охране окружающей среды» [3]).

Непосредственное хозяйственное использование земель может осуществляться с обязательным условием целевого и рационального их использования, а также в соответствии с природоресурсным законодательством (ч.5. ст. 2 Закона ДНР «Об охране окружающей среды», ст. 153 Хозяйственного кодекса Украины [4] (далее – ХК Украины)).

В настоящее время полного обновления земельного законодательства в Донецкой Народной Республике еще не осуществлено. В связи с чем в ряде случаев продолжает действовать законодательство Украины с учетом положений, предусмотренных Постановлением Совета Министров ДНР от 02.06.2014 г. № 9-1 «О применении Законов на территории ДНР в переходный период» [5], и положений ч. 2 ст. 86 Конституции Донецкой Народной Республики, которыми предусмотрено, что законы и другие правовые акты, действовавшие на территории Донецкой Народной Республики до вступления в силу настоящей Конституции, применяются в части, не противоречащей Конституции Донецкой Народной Республики, фактически закрепив редакцию нормативно-правовых актов, действовавших на территории Украины до принятия Конституции Донецкой Народной Республики.

К таким законам следует отнести ХК Украины, Земельный кодекс Украины [6] (далее – ЗК Украины), которые предусматривают возможность предоставления земель субъектам хозяйствования в использование на таких титульных правовых формах, как: право собственности и право пользования (ч.5 ст. 148, ст. 149, ст. 150 ХК Украины, гл. 5, 6–9, 11–16-1; 19–22 ЗК Украины).

Следует обратить внимание на то, что на указанных титулах субъектам хозяйствования могут принадлежать земельные участки и земельные доли (паи) как самостоятельные объекты земельных правоотношений (гл. 19–21 ЗК Украины). Поэтому в работе будет использоваться обобщённое понятие «земля» для указанных выше объектов.

Рассматривая вопросы возникновения прав на землю, является целесообразным проведение систематизации законодательства по группам регулирования таких отношений.

Нормативно-правовое регулирование возникновения права собственности на землю субъектов хозяйствования.

В теории права обоснованно, что предпосылками возникновения любых правоотношений являются юридические факты, которые субъекты нормотворческой деятельности (через правовую норму) определяет как начало установления субъективных прав и субъективных обязанностей [7, с. 293; 8, с. 343; 9, 369–370; 10, с. 277; 11, с. 361–363].

В исследуемых отношениях такие юридические факты всегда зависят от воли субъектов хозяйствования (как участников земельных правоотношений), поэтому в данном случае они будут представлены исключительно фактами-действиями (фактически-ми составами).

Так, к первой группе следует отнести то законодательство, которое закрепляет основания (факты–действия) возникновения права собственности на землю субъектов хозяйствования.

Большая часть таких оснований содержится в ЗК Украины, которые в зависимости от круга субъектов хозяйствования можно сгруппировать в две самостоятельные группы: общие основания (предусмотренные для всех субъектов хозяйствования) и специальные основания, зависящие от статуса субъекта хозяйствования

(юридическое или физическое лицо; иностранный или национальный субъект хозяйствования; наличие определенной организационной правовой формы и пр.).

К первой группе – общих оснований возникновения права собственности на землю субъектов хозяйствования следует отнести:

а) приобретение земельных участков по гражданско-правовым отношениям (ч. 1 ст. 37, ч. 2 ст. 41; ст. 56; п. «а» ч.1 и п. «а» и «б» ч. 3 ст.81; п. «а» ч.1; ч. 2 и 3 ст.82, ст. 129–131 ЗК Украины);

б) принятие наследства (п. «г» ч.1, п. «в» ч. 3, ч. 4 ст.81; п. «в» ч.1, ч. 2 – 4 ст.82 ЗК Украины);

в) приватизацию земельных участков вместе с имущественными комплексами (иным имуществом) (ст. 12 ЗУ «Об особенностях приватизации в угольной промышленности» [12], ст. 8 ЗУ «О приватизации государственного имущества» [13] и др.).

Особенностью указанного законодательства является возможность его применения только для отдельных субъектов хозяйствования, осуществляющих определенный вид хозяйственной деятельности.

*Вторая группа специальных оснований* может быть представлена двумя подгруппами: а) основания возникновения права собственности для физических лиц (граждан) – предпринимателей и б) основания возникновения права собственности юридических лиц (частной формы собственности).

Для физических лиц (граждан) – предпринимателей такими основаниями могут быть:

а) приватизация земельных участков, которые были предоставлены ранее им в пользование (ч. 3 ст. 25, ст. 32, ч. 5 ст. 35; п. «в» ч. 1 ст.81 ЗК Украины);

б) выделение в натуре (на местности) принадлежащих им земельных долей (паев) (п. «г» ч. 1 ст.81, ч. 5 ст. 25 ЗК Украины);

в) бесплатная передача из земель государственной и коммунальной собственности («муниципальная собственности» в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики) (ч. 6 ст. 25; ст. 31; ч. ст. 35; ч. 1 ст. 41; ст. 57; ч. 2 ст. 59; п. «б» ч.1 ст. 82; ч. 4 ст. 116; ч. 6 ст. 118; ч. 1 ст. 121 ЗК Украины);

г) получение земельного участка в результате приватизации государственных и коммунальных сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций (ч.1 ст. 25; п. «б» ч.3.ст. 116; ч. 3,5 ст. 118 ЗК Украины).

Однако следует отметить, что указанная группа оснований имеет косвенное отношение к субъектам хозяйствования, как субъектам возникновения права собственности на землю на момент возникновения такого права, поскольку нормы этой группы относятся к физическим лицам (гражданам), а ведение хозяйственной деятельности возможно после возникновения права собственности на землю и приобретения статуса субъекта хозяйствования

К подгруппе «основания возникновения права собственности для юридических лиц (частной формы собственности)», следует отнести:

а) бесплатную передачу из земель государственной и коммунальной собственности (ч. 6 ст. 25; ст. 31; ч. ст. 35; ч. 1 ст. 41; ст. 57; ч. 2 ст. 59; п. «б» ч.1 ст. 82; ч. 4 ст. 116; ч. 6 ст. 118; ч. 1 ст. 121 ЗК Украины);

б) внесение земельных участков их учредителями (членами) в уставной капитал (паевой фонд) (ч.1. ст. 31; п. «б» ч.1 ст. 82 ЗК Украины, ст. 14 ЗУ «О сельскохозяйственной кооперации») [14].

Обобщая указанные выше положения, следует отметить, что в законодательстве Донецкой Народной Республики и Украины отсутствуют основания возникновения права собственности на землю для юридических лиц смешанной форм собственности, а также физических лиц–предпринимателей (как самостоятельной группы субъектов хозяйствования), что требует дополнительного изучения указанного аспекта с целью устранения пробелов правового регулирования рассматриваемых отношений.

Однако несмотря на признание украинского законодательства (в том числе и земельного) частью правового поля Донецкой Народной Республики применение его усложнено отсутствием легализованных представителей органов государственной власти и местного самоуправления, что имеет риск признания в бу-

душем недействительными тех актов, которые приняты такими органами на основаниях, указанных в законодательстве Украины.

Ко второй группе нормативно-правовых актов следует отнести те, которые закрепляют условия, при соблюдении которых возможно возникновение права собственности на землю субъектов хозяйствования. К такому законодательству относятся нормативно правовые акты Украины и Донецкой Народной Республики, а именно: ЗК Украины, ХК Украины, Закон ДНР «О фермерском хозяйстве» [15], Лесной кодекс Украины [16] (далее – ЛК Украины), Водный кодекс Украины [17] (далее – ВК Украины), ЗУ «Об индустриальных парках» [18], ЗУ «О правовом режиме земель охранных зон объектов магистральных трубопроводов» [19]; ЗУ «О землях энергетики и правовой режим специальных зон энергетических объектов» [20], ЗУ «О кооперации» [21], Закон ДНР «Об автомобильных дорогах» [22], Закон ДНР «Об особо охраняемых природных территориях» [23] и др.

Из содержания указанных актов следует, что условия для возникновения права собственности на земли субъектами хозяйствования могут быть такие как:

- а) соблюдение требований относительно определенного территориального расположения земельного участка;
- б) необходимость осуществления определённых видов хозяйственной деятельности;
- в) совершение действий, направленных на легализацию предпринимательской деятельности в государстве;
- г) получение разрешений (лицензий) до начала возникновения права собственности на землю.

При этом законодательство, которое бы детально регулировало правовой механизм соблюдения указанных условий, отсутствует. Это обусловлено разностью компетенций органов государственной власти и местного самоуправления, закрепленных в законодательстве республики и того украинского законодательства, которое применяется на территории Республики.

В следующую самостоятельную группу нормативно-правовых актов целесообразно выделить те, которыми устанавливаются предельные размеры земель, которые могут быть в собственности субъектов хозяйствования. При этом следует отме-

тить, что наличие в собственности субъектов хозяйствования земель, на которые установлены максимальные размеры, может быть препятствием для последующей реализации права на приобретение (получение) земель в собственность. Соответствующие положения содержатся в ЗК Украины (ч. 6, 8 ст. 2; ч.2. ст. 56; ч. 2. ст. 59; ч.2. ст.66-1; ч.1 ст.121); ЛК Украины (ст. 12); Закон ДНР «О фермерском хозяйстве» (ч. 3. ст. 4).

Так, например, из указанного выше законодательства следует, что в собственности субъектов хозяйствования могут находиться замкнутые земельные участки лесного фонда общей площадью до 5 гектаров в составе угодий фермерских и других хозяйств; замкнутые естественные водоемы общей площадью до 3 гектаров; земельные участки промышленных парков не более 700 гектаров; земельные участки для ведения фермерского хозяйства общей площадью не более 150 га (в том числе по структуре угодий: пашни – 50 га, многолетние насаждения – 50 га, сенокосы, пастбища, луга – 50 га).

При этом предельные размеры земель могут устанавливаться как для первичной реализации права на получение земель в собственность субъектами хозяйствования, учитывая основания его возникновения, так и для приобретения (получения) земель в собственность субъектами хозяйствования независимо от количества раз реализации такого права.

Недостатком этой группы норм является наличие прямой зависимости площади земель от организационно-правовой формы субъекта хозяйственной; ограничение видов хозяйственной деятельности (например, для фермерских хозяйств); установление структуры земель, которые могут находиться в собственности (пользовании) отдельных видов субъектов хозяйствования; наличие несогласованности норм земельного законодательства с нормами другого природоресурсного законодательства, предусматривающего возможность иметь в собственности, кроме земель установленной категории, еще и земли других категорий земель.

Отдельной самостоятельной группой следует представить те нормативно-правовые акты, которые определяют содержание стадий этапов (порядка) приобретения права собственности на

землю субъектами хозяйствования. К таким актам относятся: ЗК Украины, Закон ДНР «О фермерском хозяйстве», Постановление Совета Министров ДНР от 02.09.2015 г. №17-16 «Об утверждении Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками» [24] и др.

В современный период применение норм указанной группы является проблематичным, поскольку существуют пробелы в регулировании отдельных этапов возникновения права собственности. А нормы, содержащиеся в законодательстве Украины, могут применяться с учетом законодательства ДНР, в котором несистематично урегулированы вопросы смены собственника земель государственной (муниципальной) собственности. Вопросы перехода права собственности на землю по гражданско-правовым договорам республиканским законодательством не урегулированы.

Нормативно-правовое регулирование возникновения права пользования на землю субъектов хозяйствования.

Рассматривая вопросы нормативно-правового регулирования возникновения права пользования на землю субъектов хозяйствования, следует обратить внимание на то, что ЗК Украины предусмотрены следующие виды землепользования:

- а) постоянное землепользование (ст. 92);
- б) арендное землепользование (ст. 93);
- в) концессионное землепользование (ст. 94);
- г) емфитевзис (право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд);
- д) суперфиций (право пользования чужим земельным участком для застройки).

Однако возможность выбора видов землепользования субъектами хозяйствования на земли государственной (муниципальной) собственности в соответствии с законодательством ДНР ограничена, поскольку нормативный акт [25] закрепляет лишь возможность предоставления земельного участка только в постоянное и арендное пользование из земель государственной и муниципальной собственности. При этом в законодательстве ДНР фрагментарно упоминаются положения о предоставлении в пользование земель отдельным видам субъектам хозяйствования. К

таким нормативно-правовым актам следует отнести: Законы Донецкой Народной Республики «О фермерском хозяйстве» (ст. 5), «О городском электрическом транспорте» [26] (ст. 15), «О железнодорожном транспорте» [27] (ст. 11), «Об автомобильных дорогах» [28] (ст. 38 – 41), «О транспорте» [29] (ст. 12, 35, 41), «О пчеловодстве» [30] (ст. 6 – 8), «О телекоммуникациях» [31] (ст. 10), «О рынках и рыночной деятельности» [32] (ст. 2, 9, 10), «Об автомобильном транспорте» [33] (ст. 4), «О недрах» [34] (ч.7 ст. 19, 27, 32), «Горный закон» [35] (ст. 12), и др. Поскольку указанными нормативными правовыми актами не устанавливаются виды землепользования, это усложняет (а некоторых случаях делает невозможным) применение такого законодательства на практике.

Обобщая ранее приведенный анализ законодательства об урегулировании возникновения прав на землю субъектов хозяйствования, следует указать на следующие его характерные черты применения и формирования.

Во–первых, основополагающим в рассматриваемых отношениях остается украинское законодательство, претерпевающее существенные изменения, что усложняет его применение на территории Республики, поскольку до сегодняшнего дня нет официальных разъяснений даты фиксации содержания норм материального права земельного законодательства, принятых в период распространения на территорию Республики правового поля Украины.

Во–вторых, в современных условиях свойственным для законотворчества является бессистемное формирование республиканского земельного законодательства. Распространенной является ситуация, когда нормы, относящиеся к возникновению прав на землю, содержатся в законодательстве относящимся к различным отраслям права (земельное, аграрное, хозяйственное и д.т.), мало согласованы между собой, а поэтому практически не применимы, что так же ведет к формированию громоздкого (множественного) законодательства.

В–третьих, временное (не постоянное) предоставление полномочий отдельным органам государственной власти (местного самоуправления), задействованным в процессе возникнове-

ния прав на землю субъектов хозяйствования, в будущем закладывает возможность признания неправомерным приобретение таких прав указанными субъектами, а в случае ликвидации таких органов приведет к невозможности признания возникновения такого права у субъектов хозяйствования даже в судебном порядке.

## **1.2. Нормативно-правовое регулирование возобновления земельных отношений**

Ведение боевых действий на территории Донецкой Народной Республики, как отмечалось ранее, привели к:

а) массовой утрате интереса субъектов хозяйствования к использованию земель, находящихся в собственности (пользовании);

б) созданию условий для невозможности использования земель субъектами хозяйствования (ведение активных боевых действий, минирование земель, использование земель для полигонов, размещение оборонительных сооружений, установление зон с ограниченным доступом и т.д.);

в) смерти, исчезновению или миграции собственника земли (землепользователя);

г) снижению уровня или утрате экономической стабильности субъектов хозяйствования;

д) перемещению ведения хозяйственной деятельности на территорию действия украинского правового поля для поиска более комфортного места ведения хозяйственной деятельности и др.

Вышеуказанные факты явились причиной наличия в Республике неиспользуемых земель. А как следствие, появились проблемы с повторным вовлечением указанных земель в хозяйственный оборот, а так же установлением их титульных владельцев, что возможно только при наличии соответствующего законодательства.

Однако следует обратить внимание, что в работе рассматриваются вопросы возобновления прав на землю субъектов хозяйствования, которые были прерваны в связи со сложившимися

социально-политическими обстоятельствами и / или военными событиями и не связаны с неправомерными действиями собственников земли (землепользователей).

Возвращаясь к перечисленным проблемам, следует констатировать, что в Украине отсутствовала необходимость их решения, поэтому и не было сформировано такое законодательство. Донецкая Народная Республика в сложившихся исторических условиях впервые вынуждена решать такие проблемы и для этого самостоятельно формировать соответствующее законодательство.

Сегодня отдельные положения содержатся в Постановлении Совета Министров ДНР от 02.02.2015 г. № 17-15 «Об утверждении Временного порядка предоставления в постоянное пользование и передачи в аренду земельных участков на территории Донецкой Народной Республики» (п.5.5).

Однако в указанном акте частично допускается возможность возобновления земельных отношений после письменного обращения собственника (землепользователя) к органу, осуществившему предоставление такого земельного участка (абз. 3 п. 5.5 Временного порядка предоставления в постоянное пользование и передачи в аренду земельных участков на территории Донецкой Народной Республики).

При этом анализ содержания указанного пункта указывает на то, что соответствующие права могут возобновляться только тех субъектов хозяйствования (их наследников, правопреемников, уполномоченных лиц), которые:

а) имели земельные участки на таких правовых титулах, как право собственности или право пользования (но только на праве арендного землепользования);

б) являлись собственниками (арендаторами) земель сельскохозяйственного назначения;

в) осуществляли ведение товарного сельскохозяйственного производства, подсобного хозяйства или фермерского хозяйства;

г) обратились в соответствующий орган исполнительной власти о намерении возобновления своих прав.

Предусматривая особенности возобновления арендных отношений, субъекты нормотворческой деятельности практически не разрабатывают правовой механизм возобновления других ви-

дов права пользования, в частности, таких как: право постоянно-го землепользования, право концессионного землепользования, право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и для застройки (суперфиций). Даже несмотря на то, что указанные виды землепользования являлись распространенными на данной территории до 2014 г. и большая часть из которых признается законодательством Донецкой Народной Республики.

Кроме того, за пределами внимания правового регулирования остались вопросы, связанные с возобновлением прав на земельные участки субъектов хозяйствования категорий земель, отличных от земель сельскохозяйственного назначения. Среди таких категорий земель следует назвать земли: жилищной и общественной застройки, лесохозяйственного назначения, водного фонда, рекреационного назначения, промышленности, транспорта, связи, энергетики и т.д., которые, так же как и земли сельскохозяйственного назначения, не используются в связи с ранее указанными обстоятельствами.

Отсутствие детального правового регулирования возобновления прав на земельные участки привели (в дальнейшем могут привести) к необоснованному прекращению прав на землю тех субъектов хозяйствования, которые не адаптировались к новым условиям (или которые не были проинформированы о возможности реализации (возобновления) своих прав), а так же к снижению качественной характеристики земель, выведенных из хозяйственного оборота.

Для устранения пробелов в правовом регулировании земельных отношений, связанных с возобновлением прав на земельные участки субъектов хозяйствования, до принятия Земельного кодекса Донецкой Народной Республики целесообразно постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики «Об урегулировании отдельных видов земельных отношений» утвердить «Порядок возобновления прав на земельные участки» (в том числе и субъектов хозяйствования). В указанном Порядке предусмотреть: структуру и компетенцию органов, которые могут быть участниками таких отношений, условия, при которых возможно возобновление прав на земельные участки, основания

возобновления прав на земельные участки, срок для возобновления прав на земельные участки, содержание стадий возобновления прав на земельные участки, правовые последствия нарушения (несоблюдения) порядка возобновления прав на земельные участки и др.

Принятие указанного нормативно-правового акта закрепит правовой механизм возобновления прав на землю не только субъектов хозяйствования, но и других участников земельных отношений.

### **1.3. Нормативно-правовое регулирование подтверждения (ранее возникших) земельных правоотношений**

Кроме вопросов, связанных с правовым регулированием возникновения и возобновления прав субъектов хозяйствования на землю в ДНР, отдельно следует остановиться на нормативно-правовом регулировании подтверждения (ранее возникших) земельных правоотношений.

Это обусловлено тем, что в Республике часть субъектов хозяйствования (собственников земли и землепользователей), после военно-политических событий 2014 г., продолжили использование ранее принадлежащих им земель на территории ДНР. Однако более года в Республике отсутствовало законодательство, направленное на урегулирование ранее возникших земельных правоотношений, или находилось в стадии формирования, что привело к:

а) сложности определения круга нормативно-правовых актов (и / или невозможности установления исчерпывающего круга таких актов), регулирующих земельные отношения тех субъектов хозяйствования, право которых возникло по украинскому законодательству, а срок предоставленного права истек после 2014 г. В данном случае речь идет о срочных видах права пользования землей;

б) фактическому использованию земель субъектами хозяйствования после истечения установленного срока землепользования из-за прекращения существования органов, ранее принимавших решения о представлении земель в собственность (пользова-

ние) таким субъектам. Это делает невозможным осуществление возврата земельных участков, учитывая содержание земельных договорных отношений;

в) невозможности оформления и переоформления прав на земельные участки из-за только формирующейся структуры государственных органов, в том числе и обеспечивающих реализацию государственной политики в сфере земельных отношений, а так же регистрацию прав на землю;

г) ликвидации (смерти собственников) земельных участков, которые ранее имели право пользования и т.д.

В 2015 г. после утверждения Временного положения о порядке государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений (обременений) и предоставления информации [36] и Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками частично были урегулированы вопросы, связанные с подтверждением ранее возникших прав на земли субъектов хозяйствования.

Анализ содержания пунктов 1.4, 1.10, 3.8, 9.1 Временного положения о порядке государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений (обременений) и предоставления информации, а также пунктов 9.32 – 9.33, 11.4 Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками, дает основание сделать вывод, что факт ранее возникшего права собственности на земли субъектов хозяйствования в Донецкой Народной Республике признается:

а) действительным, если право собственности возникло в соответствии с украинским законодательством, которое действовало на момент его возникновения до 3 ноября 2014 г.;

б) действительным и подлежащим государственной регистрации по законодательству Донецкой Народной Республики:

1) если право собственности возникло на основании проведения государственной регистрации прав Украины в период с 3 ноября 2014 г. по 30 июня 2015 г. (дата вступления в силу указанного Временного положения) и не противоречит законодательству Донецкой Народной Республики;

2) если право собственности возникло на основании государственной регистрации, проведенной до 1 января 2013 г. в соответствии с законодательством, действующим на момент его возникновения, но документ, удостоверяющий возникновение такого права, утрачен, испорчен, поврежден или уничтожен.

в) действительным, если право собственности возникло после 30 июня 2015 г. в соответствии с Временным положением о порядке государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений (обременений) и предоставления информации.

Положения, устанавливающие условия признания ранее возникшего права пользования на земли субъектов хозяйствования, закреплены в разделе IX Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками.

Однако признание ранее возникшего права пользования на земли субъектов хозяйствования также как признание ранее возникшего права собственности имеет ряд условий, при этом такие условия и относятся исключительно к арендному землепользованию.

Так, ранее возникшее право пользования (а именно, право арендного землепользования) на земли субъектов хозяйствования признается действительным, если:

а) право аренды возникло по украинскому законодательству до 27 октября 2015 г. (дата вступления в силу Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками);

б) право аренды земельного участка возникло на основании решения ранее действующих органов исполнительной власти или органов местного самоуправления на территории Донецкой Народной Республики, но в соответствии с Временным порядком ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками;

в) завершение оформления права аренды осуществлено в срок до 27 апреля 2016 г. в соответствии с Временным порядком ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками, но на основании реше-

ний о разрешении на разработку землеустроительной документации ранее существующих на территории Донецкой Народной Республики органов исполнительной власти или местного самоуправления.

Тем не менее, детальный анализ положений названных Временных порядков свидетельствует о частичном нормативно-правовом урегулировании отношений, связанных с подтверждением ранее возникших прав на землю субъектов хозяйствования, в частности, в тех случаях, которые касаются права пользования.

Так, в законодательстве уделяется внимание вопросу подтверждения наличия только права аренды земельного участка государственной (муниципальной) формы собственности. Кроме этого, отсутствуют нормы о порядке подтверждения права аренды на земли частной формы собственности. Особенно в тех случаях, когда срок действия договора аренды, заключенного по украинскому законодательству, истек, местонахождение арендодателя (его наследника или правопреемника) установить невозможно, а арендатор продолжает использовать земельный участок, не отказываясь компенсировать задолженность по арендной плате после установления местонахождения арендодателя. Так же вне правового регулирования остались отношения, связанные с подтверждением ранее возникшего права постоянного землепользования, права концессионного землепользования, права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и для застройки (суперфиций).

Соответствующие пробелы правового регулирования не устранены и в Законе ДНР «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)» [37] который вступает в силу с 26 января 2017 г. Положениями указанного закона признается наличие тех прав на земельные участки, которые возникли в соответствии с действующим законодательством до вступления его в силу (ч.4 ст. 3 Закона ДНР «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)»), а именно в соответствии с Временным порядком ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками.

Поэтому для устранения выявленных пробелов правового регулирования отношений, связанных с подтверждением ранее возникших прав на земельные участки субъектов хозяйствования, целесообразно указанным ранее постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики «Об урегулировании отдельных видов земельных отношений» утвердить так же Порядок подтверждения ранее возникших прав на землю (в том числе и субъектов хозяйствования). В таком Порядке следует предусмотреть: основания и условия, при которых возможно подтверждение ранее возникших всех прав на земельные участки (уделив внимание особенностям каждого вида землепользования), содержанию стадий ранее возникших прав на земельные участки.

Разработка указанного Порядка устранил выявленные пробелы правового регулирования земельных отношений в Донецкой Народной Республике в части подтверждения (ранее возникших) прав на землю.

## **2. ОСОБЕННОСТИ ПОРЯДКА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ**

Наличие в законодательстве норм, закрепляющих права субъектов хозяйствования, связанных с возникновением, возобновлением или подтверждением (ранее возникших) прав на землю, еще не дает оснований утверждать о возможности реализации такого права. Только детальное нормативное закрепление правового механизма его реализации позволит говорить о целостности и комплексности такого законодательства. Поэтому в данной работе изучение вопросов порядка возникновения, возобновления или подтверждения (ранее возникших) прав на землю имеет как теоретическое, так и практическое значение.

### **2.1. Порядок возникновения земельных правоотношений в сфере хозяйствования**

Возникновение прав на землю субъектов хозяйствования может быть только после совершения такими субъектами (и / или в установленных случаях уполномоченными органами) ряда юридических фактов – действий (которые совершаются при соблюдении порядка возникновения правоотношений), в результате чего осуществляется приобретение субъективных прав и юридических обязанностей.

При этом совершение таких действий должно быть в строгой последовательности, т.е. по стадиям (поэтапно), с соблюдением требований, предъявляемых к содержанию таких стадий, с обязательным достижением конечного результата прохождения этапов и с соблюдением установленных сроков. Указанный процесс фактически раскрывает содержание порядка возникновения прав на земельные участки субъектов хозяйствования.

Количество стадий в порядке возникновения прав на землю субъектов хозяйствования имеет прямую зависимость от правового титула приобретаемого права (права собственности или права пользования), формы собственности земельного участка (как объекта приобретаемого права), а так же основания возникновения такого права. Учет названных факторов дает возможность

для правильного определения круга нормативных правовых актов, подлежащих применению, и количества необходимых стадий, которых следует придерживаться субъектам хозяйствования при возникновении прав на землю.

Так, например, для возникновения права собственности на землю частной формы собственности (земельного участка свободного от застройки) на основании гражданского правового соглашения субъекту хозяйствования следует пройти такие стадии:

- а) согласование сторонами существенных условий гражданско-правового соглашения;
- б) заключение сторонами гражданско-правового соглашения и его нотариальное удостоверение;
- в) государственную регистрацию права собственности на земельный участок.

При этом, если объектом выступает земельный участок государственной (муниципальной) собственности, количество стадий может увеличиться, поскольку первоначально на конкурентных началах определяется субъект приобретения такого права (за исключением случаев, указанных в ч. 2 ст. 134 ЗК Украины). Однако возможность применения в таком случае украинского законодательства может вызывать сомнение, поскольку субъекты принятия решений в украинском законодательстве отличные от тех, которые указаны в формирующемся законодательстве ДНР. Кроме того, в республиканском земельном законодательстве установлены иные основания применения конкурентного способа предоставления земельного участка государственной (муниципальной) собственности.

В настоящее время на территории Республики полная реализация положений украинского законодательства о возникновении прав на земельные участки субъектов хозяйствования является затруднительной, в том числе и относительно земель государственной и муниципальной формы собственности, на что неоднократно указывалось в предыдущих разделах работы. Поэтому анализироваться будет законодательство ДНР и украинское законодательство, которое может применяться в таких отношениях, как непротиворечащее республиканскому законодательству.

К основным республиканским нормативным правовым актам, регулирующих указанные отношения, следует отнести по-

становления Совета Министров Донецкой Народной Республики «Об утверждении Временного порядка предоставления в постоянное пользование и передачи в аренду земельных участков на территории Донецкой Народной Республики» и «Об утверждении Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками» урегулированы порядки возникновения права пользования на земельные участки государственной и муниципальной собственности (арендного и постоянного), которые и будут положены в основу детального анализа.

Из названия указанных нормативно-правовых актов следует, что детально исследоваться могут только порядки возникновения права арендного и постоянного землепользования из земель государственной (муниципальной) собственности которые предоставляются на основании проектов землеустройства по отводу земельных участков. Остановимся отдельно на каждом из них.

Порядок возникновения права арендного землепользования на земли государственной (муниципальной) собственности субъектами хозяйствования. Так, возникновение права арендного землепользования на земли государственной (муниципальной) собственности субъектами хозяйствования может осуществляться:

а) без проведения конкурентных процедур (на основании решения уполномоченных органов) (п.4.1, 6.1 Временного порядка предоставления в постоянное пользование и передачи в аренду земельных участков на территории Донецкой Народной Республики);

б) после приобретения права аренды земельного участка на конкурсной основе (при наличии двух и более претендентов на один и тот же земельный участок) (п. 10.1 Временного порядка предоставления в постоянное пользование и передачи в аренду земельных участков на территории Донецкой Народной Республики) в том же порядке, как и без проведения конкурсных процедур.

Процедуры предоставления в аренду земельных участков в первом и во втором случае имеют общее правовое регулирование. Однако во втором случае первоначально определяется субъ-

ект хозяйствования, которому в будущем предоставят право получить земельный участок в пользование.

В этом случае субъекту хозяйствования следует принять участие в дух отдельных следующих друг за другом порядках, каждый из которых имеет самостоятельные стадии. Так, первый – Порядок проведения конкурса на передачу земель государственной (муниципальной) собственности в аренду, в котором можно выделить пять самостоятельных стадий и второй – Порядок передачи в аренду земельных участков государственной (муниципальной) собственности с самостоятельными девятью стадиями.

Следует обратить внимание, что в украинском законодательстве предусмотрены случаи, когда право аренды земельного участка субъектом хозяйствования может, представляется без проведения конкурсных процедур. При этом в республиканском законодательстве такие случаи не указаны, однако определяются ч. 2 ст. 134 ЗК Украины.

Однако в данной работе является целесообразным проанализировать полную процедуру возникновения у субъектов хозяйствования права арендного землепользования на земли государственной (муниципальной) собственности. А для этого следует уделить внимание детальному рассмотрению каждой стадии, в том числе и предварительного этапа возникновения права пользования земли на государственной (муниципальной) собственности, то есть Порядку проведения конкурса на передачу земель государственной (муниципальной) собственности в аренду<sup>1</sup>.

Первой его стадией можно назвать подготовку к проведению конкурса (п. 1.3 – 1.7, 2.1, 2.3, 4.3 Положения о конкурсе).

На данном этапе Организатор принимает решение о передаче земельных участков государственной и муниципальной собственности в аренду на конкурентных условиях и объявляет кон-

---

<sup>1</sup> Порядок подготовлен в соответствии с Положением о подготовке и проведении конкурса на передачу земельных участков государственной и муниципальной собственности в аренду утверждённым Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики от 02.02.2015 № 17-15 «Об утверждении Временного порядка предоставления в постоянное пользование и передачи в аренду земельных участков на территории Донецкой Народной Республики» (далее – Положение о конкурсе).

курс<sup>2</sup>, и утверждает условия конкурса и критерии оценки конкурсных предложений для выбора победителя.

Участниками этой стадии являются: организатор конкурса, которым выступает орган, уполномоченный принимать решение о распоряжении землями государственной (муниципальной) собственности, а именно: а) Министерство агропромышленной политики и продовольствия ДНР; б) местные администрации районов, городов, поселков, сел ДНР, а другим участником является субъект проведения конкурса – Комиссия<sup>3</sup>.

Что касается установленных сроков для совершения юридических фактов, то субъекты нормотворческой деятельности на данной стадии предусматривает срок публикации Организатором объявления (сообщения) о проведении и условиях конкурса – это не позднее, чем за 15 календарных дней до даты проведения конкурса. Однако срок принятия решения Организатором о передаче земельного участка в аренду на конкурсных условиях законодательством не установлен. Законодательное закрепление указанного срока будет являться гарантией прав субъектов хозяйствования от неправомерного «затягивания» принятия решений.

Результатом прохождения стадии (юридическими фактами-действиями) следует считать: а) принятие Организатором решения о передаче земельного участка в аренду на конкурсных условиях, б) публикацию Организатором объявления о проведении конкурса на передачу земельного участка в аренду.

Тем не менее, нормативно-правовое регулирование порядка проведения конкурса на данной стадии может быть усовершенствованно.

Во-первых, для открытости проведения конкурса относительно передачи в аренду всех земельных участков государствен-

---

<sup>2</sup> Объявление публикуется в средствах массовой информации, которые имеют самый большой тираж в населенном пункте, на территории которого находится земельный участок (при возможности в нескольких средствах массовой информации), на веб-сайте администрации города (района) или другим путем.

<sup>3</sup> Комиссия – Республиканская комиссия (или Комиссия при местной администрации района, города, села, поселка) по рассмотрению вопросов о передаче земельных участков государственной и муниципальной собственности в аренду.

ной и муниципальной собственности целесообразно в п.2.1 Положения о конкурсе предусмотреть требование об обязательном бесплатном опубликовании объявления на официальном веб-сайте органа государственной власти, обеспечивающего реализацию государственной политики в сфере земельных отношений, как единого общереспубликанского средства массовой информации для рассматриваемых отношений, а в других источниках – по желанию Организатора.

Во-вторых, для подготовки условий конкурса и определения критериев оценки конкурсных предложений целесообразно в п.1.5 Положения о конкурсе установить срок для принятия решения об объявлении конкурса, которым может быть 10 календарных дней с момента поступления второго заявления (ходатайства) на предоставление в аренду одного и того же земельного участка.

В – третьих, с целью привлечения к участию в конкурсе большего количества лиц и предоставления участникам конкурса достаточного срока для надлежащей подготовки документов предлагается изменить в п. 2.3 Положения о конкурсе срок, в котором публикуется объявление (сообщение) о проведении конкурса и условия конкурса с «...не позднее, чем за 15 календарных дней до даты проведения конкурса» на «... не позднее, чем 30 календарных дней до даты проведения конкурса», как это определено для схожей процедуры подготовки земельных торгов и закреплено в ч.6.ст. 137 ЗК Украины.

На второй стадии осуществляется подача претендентами документов для участия в конкурсе (п. 1.6, 1.7, 4.1, 4.2, 4.4 Положения о конкурсе). Субъект хозяйствования, претендующий на участие в конкурсе, предоставляет в Комиссию пакет необходимых документов для его регистрации и получения статуса участника конкурса, а секретарем Комиссии в специальные Книги регистрации заносятся сведения об Участниках конкурса по аренде земельных участков.

Законодательством срок прохождения стадии не предусмотрен. Однако его наличие дисциплинирует участников такого процесса. Поэтому срок прохождения данной стадии целесообразно определить периодом «...с момента публикации объявления до даты проведения конкурса определенной его Организато-

ром в объявлении, где конечный срок подачи документов для участия в конкурсе определяется в объявлении, но не позднее трех рабочих дней до начала проведения конкурса...».

Юридическим фактом, который будет свидетельствовать о прохождении второй стадии, следует считать внесение сведений об участниках в Книгу регистрации участников конкурса по аренде земельных участков.

При этом на указанной стадии недостаточно гарантированы права субъектов хозяйствования – участников (их представителей) конкурса, поскольку не предусмотрены нормы о детальной фиксации этапа прохождения конкурсной процедуры, поэтому в п. 1.7 Положения о конкурсе необходимо предусмотреть «...обязанность секретаря Комиссии после принятия документов от Участника (представителей Участника) выдавать документ о получении предоставленных документов с указанием их перечня и фиксацией даты, а также времени их принятия...».

Третьей стадией следует выделить проведение конкурса (п.1.8, 3.3, 4.3 – 4.5, 4.7, 4.8 Положения о конкурсе), который осуществляется на открытом заседании Комиссии, где проводится раскрытие конвертов с конкурсными предложениями, их оценка, а так же выбор победителя. При этом решение об определении победителя конкурса принимается 2/3 голосов присутствующих членов Комиссии. Срок проведения конкурса определяется Комиссией. Результатом прохождения стадии будет оформление протокола заседания Комиссии о результатах конкурса<sup>4</sup>.

Рассматривая данную стадию, целесообразно указать на наличие недостатков правового регулирования, а именно, отсутствие временных рамок, определяющих заседание Комиссии, и срока составления и оформления протокола заседания Комиссии.

---

<sup>4</sup> В Протоколе отражается решение Комиссии о возможности использования земельного участка для указанных в ходатайстве (заявлении) целей и об определении победителя конкурса на передачу земельного участка государственной и муниципальной собственности. Протокол подписывается победителем конкурса, всеми членами Комиссии, принявших участие в ее работе, и утверждается ее председателем. Копия протокола выдается победителю и другим Участникам по их запросу. В случае несогласия одного или нескольких членов Комиссии по решению, они излагают свое мнение отдельно в письменном виде, о чем делается соответствующая отметка в протоколе.

Кроме этого, для устранения пробелов в правовом регулировании проведения данной стадии целесообразно в разделе три Положения о конкурсе закрепить: а) право представителя Участника конкурса присутствовать на заседании Комиссии; б) срок составления и оформления протокола работы Комиссии. Таким сроком может быть 3 рабочих дня, следующих за днем проведения конкурса. (Указанный срок может считаться разумным, поскольку работа по его оформлению носит технический характер). Кроме того, учитывая, что в Республике ведутся боевые действия, также является целесообразным предоставление Комиссии права на изучение в натуре (на местности) конкурсного предложения Участника, для чего следует предусмотреть возможность объявления перерыва в работе Комиссии, определив основания и условия для объявления перерыва во время заседания Комиссии, а также его продолжительность.

На четвертой стадии осуществляется принятие решения о передаче земельного участка в аренду (п.1.8 Положения о конкурсе). После оформления протокола заседания Комиссии решение о передаче земельного участка в аренду оформляется соответствующим распоряжением Организатора. На данном этапе результатом прохождения данной стадии следует считать принятие Организатором распоряжения о передаче земельного участка в аренду. При этом срок прохождения стадии законодательством не установлен.

Нормы, относящиеся к данной стадии, также нуждаются в конкретизации. А именно, целесообразно унифицировать форму акта, являющегося основанием для предоставления земельного участка государственной (муниципальной) формы собственности в аренду путем его замены с распоряжения на решение. При этом указав, что форма решения зависит от органа, его принявшего. А устранение пробелов в определении сроков прохождения стадии возможно путем установления предельного срока принятия решения – не более 14 календарных дней с момента оформления протокола заседания Комиссии. Закрепление предложенного срока обоснованно ранее существующим правовым регулированием схожих отношений (ч. 6. ст. 123 ЗК Украины) и сложившейся практикой принятия решений о предоставлении земельного участка в аренду.

К завершающей пятой стадии Порядка проведения конкурса на передачу земель государственной (муниципальной) собственности в аренду целесообразно отнести обнародование результатов конкурса (п. 6.1 Положения о конкурсе). На данной стадии Организатор конкурса, на основании информации Комиссии публикует результаты проведения конкурса по земельному участку (с указанием места расположения и площади земельного участка, размера арендной платы, определенной конкурсом, победителя конкурса, целевого назначения земельного участка). Для обнародования результатов конкурса предусматривается 30 календарных дней после проведения конкурса. Однако установленный законодательством срок можно считать завышенным, так как обобщение информации для размещения объявления и составление текста такого объявления носит технический характер. Поэтому в пункте 6.1. Положения о конкурсе следует уточнить, где должна размещаться информация о результатах проведения конкурса и сократить срок обнародования результатов конкурса до 3 рабочих дней, что соответствует ранней практике проведения подобных конкурсов (например, концессионных, ч. 6 ст. 9 ЗУ «О концессиях» [38]).

Кроме того, для исключения коррупционных проявлений при проведении конкурса, а также делая его более открытым, предлагается информацию о победителе конкурса размещать на официальном веб-сайте органа государственной власти, обеспечивающего реализацию государственной политики в сфере земельных отношений как единого общереспубликанского средства массовой информации с размещением информации о полном содержании конкурсного предложения победителя конкурса.

Завершение прохождения Порядка проведения конкурса на передачу земель государственной (муниципальной) собственности в аренду и получение субъектом хозяйствования статуса победителя конкурса дает основание для начала прохождения следующего процесса, а именно, Порядка передачи в аренду земельных участков государственной (муниципальной) собственности. Рассмотрим его поэтапно.

Начальной стадией такого порядка будет инициирование получения земельного участка в пользование (п. 2.4. – 2.6, 4.2, 4.3, 10.5 Временного порядка предоставления в постоянное поль-

зование и передачи в аренду земельных участков на территории Донецкой Народной Республики (далее – Временный порядок). На этом этапе субъект хозяйствования предоставляет в уполномоченный орган<sup>5</sup> по распоряжению землями государственной (муниципальной) собственности ходатайство (заявление) о предоставлении разрешения на разработку проекта отвода земельного участка. А уполномоченный орган принимает решение о предоставлении разрешения на разработку землеустроительной документации. Принятие указанного решения уполномоченным органом будет свидетельствовать о прохождении соответствующей стадии.

На данном этапе в законодательстве детально определены различные виды сроков. Так, срок принятия решения о предоставлении разрешения на разработку землеустроительной документации установлен – 1 месяц с момента подачи ходатайства (заявления), если право аренды приобретает без проведения конкурсной процедуры; а срок принятия решения о предоставлении разрешения на разработку землеустроительной документации – 7 дней со дня обращения победителя (при приобретении права аренды на конкурсной основе). Отдельно переделяется срок действия решения о предоставлении разрешения на разработку землеустроительной документации, который установлен в 6 месяцев с момента принятия решения.

Однако положения, которыми установлены сроки, могут быть уточнены. Так, для устранения разногласий в толковании норм п. 4.3 Временного порядка целесообразно указать срок, с какого момента исчисляться 1 месяц для принятия решения уполномоченным органом, такой срок может, например, исчисляться «... со дня подачи ходатайства (заявления)...». При установлении 7-дневного срока для принятия решения уполномоченным органом в п. 10.5 Временного порядка целесообразно опре-

---

<sup>5</sup> Уполномоченный орган обладает правом предоставления в постоянное пользование и в аренду земельных участков в пределах его компетенции. Компетенция Совета Министров Донецкой Народной Республики, Министерства аграрной политики и продовольствия Донецкой Народной Республики, местных администрации районов Донецкой Народной Республики, местных администраций в городах, селах, поселках Донецкой Народной Республики определяется разделом II Временного порядка.

делить, какие дни будут учитываться, в данном случае такие дни могут быть рабочими.

Следующая стадия – это заключение договора на разработку землеустроительной документации (разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка и др.) (п. 4.2, абз. 5 п. 4.3, 9.5, раздел X Временного порядка, п. 10.9.5 Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками).

На этой стадии Инициатор (заказчик) заключает договор с исполнителем на разработку землеустроительной документации (проекта отвода) в соответствии с Типовым договором. Инициатором (заказчиком) в этом случае выступает субъект хозяйствования, заинтересованный в предоставлении земельного участка в пользование, а исполнителем (разработчиком) землеустроительной документации – субъект хозяйствования, имеющий лицензию на осуществление хозяйственной деятельности по выполнению работ по землеустройству. Юридическим фактом, указывающим на прохождение стадии, будет являться заключенный договор на разработку землеустроительной документации в соответствии с Типовым договором. При этом срок заключения такого договора законодательством не установлен.

Поэтому с целью исключения возможности откладывания («затягивания») процесса начала разработки землеустроительной документации предлагается в абз. 5 п. 4.3 Временного порядка установить срок заключения договора с исполнителем, который может быть 14 календарных дней со дня получения разрешения на разработку землеустроительной документации.

Третья стадия – разработка проекта землеустройства по отводу земельного участка – направлена на начало формирования земельного участка как объекта прав и проходит без непосредственного участия субъекта хозяйствования (п. 4.4.2, 4.11 Временного порядка, п. 10.9.5 Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками, ст. 79-1 ЗК Украины), поскольку исполнитель (разработчик) документации по землеустройству, осуществляет действия, направленные на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка. При этом основным результатом завершения данной стадии будет разработанный про-

ект отвода земельного участка. А в некоторых случаях формируется еще и дополнительная документация. Так, для земель сельскохозяйственного назначения дополнительно составляется агрохимический паспорт, а если земельный участок будет использоваться для нужд, связанных с использованием недр, дополнительно разрабатывается проект рекультивации земель.

На данной стадии срок разработки проекта землеустройства по отводу земельного участка определяется соглашением сторон при заключении договора на разработку землеустроительной документации.

Выделение четвертой стадии – согласование проекта землеустройства по отводу земельного участка в самостоятельную стадию – обусловлено изменением субъектов, участвующих в процессе формирования земельного участка как объекта права пользования, установлением перечня юридических фактов, с которыми субъект нормотворческой деятельности связывает прохождение такой стадии, а также сроков для их совершения, что следует из содержания пунктов 4.4 – 4.6, абз. 3 п. 4.11 Временного порядка, пункта 2.13 Временного Порядка согласования Главным управлением экологии и природных ресурсов Донецкой Народной Республики проектов землеустройства по отводу земельных участков на территории Донецкой Народной Республики и иной земельной документации [39], пункта 10.9.5 Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками.

На этапе согласования проекта землеустройства по отводу земельного участка и его копии предоставляются разработчиком этой документации на согласование с уполномоченными органами.

Органы, уполномоченные осуществлять согласование проектов землеустройства по отводу земельных участков, их количественный состав и компетенция определены в п. 4.4 Временного порядка. К таким органам относятся:

а) территориальные органы (структурные подразделения) земельных ресурсов в городах (районах) Главного управления земельных ресурсов ДНР (обязательный орган);

б) структурные подразделения органов исполнительной власти, осуществляющие государственную политику в сфере градостроительства и архитектуры в городах (районах) ДНР;

в) структурные подразделения органов исполнительной власти, осуществляющие государственную политику в сфере охраны культурного наследия в городах (районах) ДНР;

г) Главное управление экологии и природных ресурсов ДНР;

д) Главное управление лесного и охотничьего хозяйства ДНР;

е) Главное управление водных ресурсов ДНР.

При этом структура органов, уполномоченных осуществлять согласование проекта землеустройства по отводу земельного участка, в каждом отдельном случае будет зависеть от целевого назначения земельного участка и будущего его использования. Исключением является территориальные органы (структурные подразделения) земельных ресурсов в городах (районах) Главного управления земельных ресурсов ДНР (обязательный орган), которые имеют статус обязательного субъекта согласования.

В завершение указанного этапа уполномоченные органы обязаны подготовить заключение о согласовании проекта отвода земельного участка. Количество таких заключений должно соответствовать количеству органов, осуществлявших согласование такого проекта.

Следует отметить, что в законодательстве установлен максимальный срок подготовки заключения уполномоченными органами, осуществляющими согласование, – 10 рабочих дней со дня получения проекта (копии проекта) землеустройства по отводу земельного участка.

Следующей может быть такая стадия, как государственная землеустроительная экспертиза проекта отвода земельного участка, но только в тех случаях, когда законодательством требуется обязательное проведение государственной землеустроительной экспертизы (п.4.8, 4.10 Временного порядка, ст. 9, 34 ЗУ «О государственной экспертизе землеустроительной документации» [40], Положение о Главном управлении земельных ресурсов Донецкой Народной Республики [41]). На данной стадии проект землеустройства по отводу земельного участка после согласования с

уполномоченными органами передается на государственную экспертизу в Главное управление земельных ресурсов ДНР. Причем субъект, который должен представлять проект землеустройства на экспертизу, определяется Инициатором (заказчиком) и Исполнителем (разработчиком) проекта землеустройства по отводу земельного участка по согласованию между ними.

Юридическим фактом, подтверждающим прохождение пятой стадии порядка, будет подготовка Главным управлением земельных ресурсов Донецкой Народной Республики заключения по результатам проведения экспертизы.

Однако в республиканском законодательстве срок проведения государственной землеустроительной экспертизы во Временном порядке не установлен. В связи с чем предлагается в п. 4.8 Временного порядка установить «...срок проведения государственной землеустроительной экспертизы не более 20 рабочих дней от даты регистрации поданной документации по землеустройству...», как это предусмотрено ст. 34 ЗУ «О государственной экспертизе землеустроительной документации».

Шестая стадия – формирование земельного участка и его регистрация – направлена на завершение формирования земельного участка (пункты 4.3, 4.9. - 4.10 Временного порядка; пункты 1.7.2, 1.7.4, 1.10, 2.4, 2.5.1, 2.8, 2.9, 2.11, 2.17, 3.7, 3.8, 3.12, 3.14.2, 3.14.4, 3.22, 3.23, 4.1, 4.2, 4.4.1, 4.4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.11.12, 9.2, 11.5 Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками, ст. 79-1 ЗК Украины).

На данном этапе, согласовав проект землеустройства по отводу земельного участка и проведение его государственной землеустроительной экспертизы (либо без проведения экспертизы), разработчиком документации по землеустройству проводится окончательное формирование земельного участка путем вынесения границ земельного участка в натуре (на местность). После чего Заказчик документации по землеустройству (уполномоченное им лицо) или Разработчик (исполнитель) документации по землеустройству предоставляет информацию в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию земельных участков в Государственном земельном кадастре.

Юридическими фактами, подтверждающими прохождение данной стадии, следует считать: а) присвоение кадастрового номера земельному участку, б) открытие Поземельной книги на земельный участок и в) формирование извлечения из Государственного земельного кадастра в подтверждение внесения соответствующих сведений в Государственный земельный кадастр.

Для проведения государственной регистрации земельного участка законодательством установлен срок – 14 рабочих дней со дня регистрации заявления о регистрации земельного участка. При этом срок действия регистрации земельного участка может быть как бессрочным, так и срочным. Срок регистрации земельного участка устанавливается бессрочно, если в последующем проведена государственная регистрация права пользования земельным участком. Регистрация земельного участка устанавливается сроком в 1 год со дня проведения государственной регистрации, если не проведена государственная регистрация права пользования.

Следует обратить внимание, что на данном этапе могут быть сформированы земельные участки, которые в последствие не будут использоваться и (или) не смогут быть переданы в течение года другому субъекту хозяйствования. Устранить указанный недостаток правового регулирования возможно, установив срок, в который субъект хозяйствования будет обязан представить документы для проведения государственной регистрации права пользования земельным участком, а также закрепив меры ответственности для тех субъектов, кто в установленный срок не предоставит документы, необходимые для проведения государственной регистрации права пользования земельным участком.

На седьмой стадии осуществляется утверждение проекта землеустройства по отводу земельного участка и принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в пользование<sup>6</sup> (п.4.3, 4.9 – 4.11, 10.7 Временного порядка, абз.3 п. 3.14.5, 3.15, 3.16, 9.2 Временного порядка ведения Госу-

---

<sup>6</sup> Наступление соответствующей стадии возможно, если с момента предоставления разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка до стадии «формирования земельного участка» *включительно не прошло более шести месяцев*, и указанный срок не был продлен (п.4.3 Временного порядка).

дарственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками).

Так, после согласования проекта землеустройства по отводу земельного участка и государственной регистрации земельного участка проект по землеустройству предоставляется инициатором получения земельного участка (субъектом хозяйствования, а в случаях, предусмотренных п. 4.10 Временного порядка, Главным управлением земельных ресурсов ДНР) в орган, принимавший решение о предоставлении разрешения на разработку документации по землеустройству для утверждения указанного проекта и принятия решения о предоставлении земельного участка в пользование.

Подтверждающим результатом прохождения стадии следует считать наличие таких юридических фактов, как: принятие уполномоченным органом решения об утверждении документации по землеустройству и предоставлении земельного участка в пользование, а также внесение сведений о принятом решении в Государственный земельный кадастр (Поземельную книгу).

На данной стадии в законодательстве детально определены сроки совершения ряда действий. Так, срок принятия решения уполномоченным органом о предоставлении земельного участка в пользование определен в 2 недели со дня получения проекта землеустройства по отводу земельного участка таким органом. Срок подачи уполномоченным органом копии принятого решения в Главное управление земельных ресурсов ДНР или его территориальные органы (структурные подразделения) для внесения сведений в Государственный земельный кадастр установлен – 5 рабочих дней после принятия решения. Срок внесения сведений в Государственный земельный кадастр – 5 рабочих дней с момента получения заверенных копий решений уполномоченного органа об утверждении документации по землеустройству. Срок подачи Главным управлением земельных ресурсов ДНР проекта землеустройства (в установленных случаях п. 4.10 Временного порядка) уполномоченному органу для принятия решения – 1 месяц с момента получения такого проекта, а срок подачи инициатором документации по землеустройству уполномоченному органу для принятия решения об утверждении проекта землеустройства по

отводу земельного участка и предоставлении земельного участка в пользование не установлен.

Несмотря на детальный подход в законодательстве к определению сроков совершения юридических фактов – действий на рассматриваемой стадии, является целесообразным установить срок для подачи инициатором документации по землеустройству уполномоченным органом, для принятия решения о предоставлении земельного участка в пользование. Для этого следует дополнить п. 4.9 Временного порядка абзацем следующего содержания: «... Заявитель после получения всех заключений по проекту землеустройства в течение 5 рабочих дней предоставляет проект со всеми заключениями в орган, уполномоченный принимать решения об утверждении документации по землеустройству и передаче земельного участка в пользование...».

На предпоследней, восьмой стадии порядка предоставления земельного участка в пользование, осуществляется заключение договора аренды земельного участка (п. 6.1, 6.9. – 6.11, 10.7 Временного порядка). В данном случае уполномоченный орган, принявший решение об утверждении проекта землеустройства по отводу земельного участка и предоставлении земельного участка в пользование, заключает договор аренды земельного участка с субъектом хозяйствования в соответствии с установленной Типовой формой, срок действия которого не может превышать 10 лет. Заключенный договор аренды земельного участка будет тем юридическим фактом, который свидетельствует о завершении данной стадии.

При этом срок, в который сторонам следует осуществить заключение договора аренды земельного участка, законодательством не установлен. Устранение указанного пробела возможно путем внесения дополнений в п. 10.7 Временного порядка, где определить срок заключения договора аренды земельного участка, который может быть «... 10 рабочих дней с момента принятия решения о предоставлении земельного участка в аренду». Кроме этого, целесообразно установить и правовые последствия пропуска такого срока. Отсутствие в законодательстве срока заключения договора аренды земельного участка, а также правовых последствий его пропуска имеет негативные последствия для правоприменительной практики, так как имеет место уклонение

от заключения договора аренды земельного участка как со стороны субъектов хозяйствования, так и со стороны органов государственной власти и местного самоуправления.

Завершающей, девятой стадией будет – государственная регистрация документа, подтверждающего право пользования и вещного права на земельный участок (права пользования) (п. 1.3, 3.12, 9.1. – 9.4, 9.7, 9.9, 9.21, 9.24, 9.25.1, 10.1, 10.7, 10.10, 11.7, 11.8, 11.9, 11.28 Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками). На указанном этапе заявитель (инициатор) или (арендатор или арендодатель) подает заявление и необходимые документы для проведения государственной регистрации договора аренды земельного участка, а так же для регистрации права аренды земельным участком в территориальный орган земельных ресурсов Главного управления земельных ресурсов ДНР.

Прохождение этого этапа можно считать завершенным только после совершения территориальными органами земельных ресурсов Главного управления земельных ресурсов ДНР ряда юридических фактов – действий, а именно: а) внесение сведений в Книгу записей регистрации договоров аренды, субаренды земельных участков; б) внесение сведений в Поземельную книгу; внесение сведений о регистрируемом праве аренды в Государственный земельный кадастр; в) подготовка извлечения из Государственного земельного кадастра о зарегистрированном праве аренды земельного участка.

Учитывая важность заключительного этапа, в законодательстве детально определили сроки совершения таких действий, установив: а) срок проверки сведений, указанных в заявлении и документах территориальными органами (структурными подразделениями) Главного управления земельных ресурсов ДНР – 5 рабочих дней со дня подачи всех документов заявителем; б) срок осуществления государственной регистрации договора аренды – 5 рабочих дней с момента принятия заявления; в) срок проведения государственной регистрации права аренды – 14 рабочих дней со дня принятия заявления о проведении государственной регистрации. А после вступления в силу Закона ДНР «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)», срок государственной регистра-

ции права аренды земельного участка составит 15 рабочих дней со дня поступления заявления в органы государственной регистрации вещных прав в соответствии с ч.1 ст.4 и ч.5.ст. 15 названного закона.

Прохождение последней стадии рассматриваемого порядка свидетельствует о возникновении права пользования (арендного землепользования) у субъекта хозяйствования (п. 1.2 Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками, п. 6.9, 8.1 Временного порядка).

Кроме того, анализируемые нормативно-правовые акты также содержат нормы, касающиеся порядка предоставления земель государственной (муниципальной) собственности и в постоянное землепользование. При этом процедура возникновения права пользования практически дублирует Порядок передачи в аренду земельных участков государственной (муниципальной) собственности, за исключением одной стадии и без проведения дополнительного конкурсного отбора землепользователя, поскольку круг субъектов хозяйствования, которые могут быть субъектами постоянного землепользования, определяется пунктами 3.2.1 – 3.2.2 Временного порядка предоставления в постоянное пользование и передачи в аренду земельных участков на территории Донецкой Народной Республики.

В таком случае субъекты хозяйствования для получения земельного участка в пользование вынуждены будут пройти такие этапы, как:

- 1) инициирование предоставления земельного участка в постоянное землепользование;
- 2) заключение договора на разработку землеустроительной документации (разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка и др.);
- 3) разработка проекта землеустройства по отводу земельного участка;
- 4) согласование проекта землеустройства по отводу земельного участка (стадия проходит без участия субъекта хозяйствования);

5) государственная землеустроительная экспертиза проекта отвода земельного участка (стадия может быть факультативной, кроме случаев, прямо предусмотренных законодательством);

6) формирование земельного участка и его регистрация (стадия проходит без участия субъекта хозяйствования);

7) утверждение проекта землеустройства по отводу земельного участка и принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в пользование;

8) государственная регистрация государственного акта на право постоянного землепользования и права пользования земельным участком.

Положения, которые требуют усовершенствования, детально рассматривались при освещении Порядка передачи в аренду земельных участков государственной (муниципальной) собственности.

Несмотря на значительное внимание в законодательстве порядку предоставления земель государственной (муниципальной) собственности в арендное и постоянное землепользование, вопросы порядка возникновения права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и для застройки (суперфиций), в том числе и из земель государственной (муниципальной) собственности, остались без правового регулирования. Несмотря на то, что в законодательстве ДНР (как указывалось ранее) содержатся нормы, признающие наличие такого права у субъектов хозяйствования, что следует из содержания пункта 1.5.2 постановления Совета Министров Донецкой Народной Республики от 3.06.2015 г. №10-29 «Об утверждении Временного положения о порядке государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений (обременений) и предоставления информации», пунктов 6.1 – 6.18, 9.1, 9.6, 9.21, 9.22, 9.22.7, 9.24, 9.25.1, 9.26, 9.30 постановления Совета Министров Донецкой Народной Республики от 02.09.2015 г. № 17-16 «Об утверждении Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками», а также ст. 4 Закона ДНР «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений).

Тем не менее, детальный правовой механизм возникновения такого права (передачи земельных участков) в законодательстве Республики отсутствует. В данном случае можно предположить, что за основу может быть взят нормативно-правовой акт, регулирующий порядок предоставления земельного участка государственной (коммунальной) собственности в аренду или постоянное землепользование, что не будет лишено логики, поскольку имеется сходство регулирования таких отношений. Тем не менее, без внесения соответствующих изменений в такой акт или принятия нового нормативно-правового акта (в котором детально бы закреплялись стадии передачи земельного участка для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) или для застройки (суперфиций)), право субъектов хозяйствования на выбор вида землепользования будет безосновательно ограничено. Разработка такого нормативно-правового акта будет своевременной, поскольку позволит устранить выявленное ограничение права субъектов хозяйствования на выбор вида землепользования.

Республиканское законодательство, регулирующее порядок предоставления земель частной формы собственности в аренду субъектам хозяйствования, в основном представлено Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики от 02.09.2015 г. № 17-15 «Об утверждении Временного порядка предоставления в постоянное пользование и передачи в аренду земельных участков на территории Донецкой Народной Республики». Указанным постановлением утверждены требования к существенным условиям договора, Типовая форма последнего, Типовая форма расчета арендной платы, а также особенности регулирования арендных отношений.

Следует отметить, что содержание указанных норм во многом заимствованы из ранее действующего украинского законодательства, существенный опыт применения которого ранее имелся на территории Донецкой области. Положительным моментом в нормативно-правовом регулировании аренды земель частной формы собственности субъектами хозяйствования можно отметить учет фактических обстоятельств, связанных с отсутствием арендодателей, выявлением неиспользуемых земельных участков, гарантий прав арендодателей при ненадлежащем соблюдении условий договора и пр.

Вместе с тем указанное законодательство содержит положения, которые требуют уточнения. В частности, в п. 5.4 Временного порядка закрепляется требование подтверждения «...опыта работы в сельском хозяйстве либо наличия образования, приобретенного в аграрном учебном заведении...», в случае передачи в аренду земель сельскохозяйственного назначения для ведения товарного сельскохозяйственного производства и фермерского хозяйства. При этом не конкретизировано, наличие каких документов будет подтверждать такой опыт работы. Во-вторых, формулировку «наличие образования, приобретенного в аграрном учебном заведении» следует считать не корректной, поскольку ее содержание не указывает на требования к уровню профессионального образования. А приобретение образования в аграрном учебном заведении не свидетельствует о достаточном уровне знаний в области использования земель сельскохозяйственного назначения, поскольку обучение может осуществляться по различным направлениям подготовки и специальностям, в том числе в сфере дизайна, туризма, юриспруденции и т.д. Указанная формулировка будет вводить в заблуждение субъектов приобретения такого права, а также предоставляет возможность передачи земель сельскохозяйственного назначения в пользование тем субъектам, которые не имеют достаточной компетенции.

Кроме того, в абз. 2 п. 5.5. Временного порядка установлено, что уполномоченные органы исполнительной власти вправе предоставлять в аренду неиспользуемые земельные участки сельскохозяйственного назначения. При этом, заключая договор аренды таких земельных участков на срок до момента обращения собственников (пользователей), а также их наследников, правопреемников и уполномоченных лиц ..., но не менее одного года. Наличие указанного положения противоречит юридическим признакам договора аренды земли, содержащихся в пп. «г» п. 1.1 и п. 6.10 Временного порядка, поскольку договор аренды является срочным, временные рамки действия которого (срок действия) определяется годами, месяцами, днями. Закрепление во Временном порядке возможности установления конечного срока действия договора аренды земли – моментом совершения определенных юридических фактов противоречит ч. 1, 2, 9 ст. 93 ЗК Украины, разделу 5 Типового договора аренды земли, утвержденного

Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики от 02.09.2015 г. №17-15 «Об утверждении Временного порядка предоставления в постоянное пользование и передачи в аренду земельных участков на территории Донецкой Народной Республики».

Дополнительного согласования требуют п. 6.8, 6.9. и 6.18 Временного порядка относительно целесообразности закрепления в перечне неотъемлемых частей договора аренды земли «акта приема – передачи земельного участка». Так как, во–первых, документы, которые являются неотъемлемой частью договора, составляются до его заключения. Во–вторых, из законодательства следует, что фактом передачи в аренду земельного участка считается момент государственной регистрации права аренды, а не факт составления акта приема – передачи, что следует из содержания п. 6.9 Временного порядка. В – третьих, обязательное требование составления акта приема – передачи предусмотрено только после окончания срока действия договора аренды земли для подтверждения факта возврата земельного участка арендодателю (п. 6.18 Временного порядка).

Несогласованными между собой являются п. 6.20 Временного порядка и п. 5.7 Типовой формы договора аренды земли. Так, в п. 6.20 Временного порядка одним условием расторжения договора аренды земли в одностороннем порядке определено «неуплата арендной платы более 90 дней в полном объеме в установленные сроки», т.е. фактическое отсутствие арендных платежей на протяжении установленного срока. При этом в п. 5.7 Типовой формы договора аренды земли такое условие имеет иную формулировку, а именно, «невнесение арендной платы и / или внесение с задержкой более чем на 90 календарных дней». Положения, закрепленные в Типовой форме договора аренды земли, ужесточают меры ответственности для арендаторов даже в тех случаях, когда условия договора аренды не были выполнены независимо от воли арендатора (наличие боевых действий, не работа банковской системы, уничтожение или повреждение имущества, предназначенного для осуществления арендных платежей, отсутствие арендодателя и т.д.). А также закрепляют дополнительное основание для одностороннего расторжения договора аренды земли. Учитывая равную юридическую силу анали-

зируемых положений, является целесообразным приведение п. 5.7 Типовой формы договора аренды земли в соответствие с п. 6.20 Временного порядка.

Обобщая изложенное, можно констатировать, что вопросы порядка возникновения права арендного и постоянного землепользования на земли государственной (муниципальной) собственности субъектами хозяйствования получили детальное урегулирование законодательством ДНР, однако его отдельные положения требуют усовершенствования.

Вместе с тем доработки и согласования с другим законодательством требуют вопросы порядка предоставления права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и для застройки (суперфиций).

Так же следует усовершенствовать законодательство о предоставлении субъектам хозяйствования земель частной собственности в арендное землепользование, на что указывалось ранее.

## **2.2. Порядок возобновления и подтверждения (ранее возникших) земельных правоотношений в сфере хозяйствования**

В продолжение исследуемых вопросов отдельно следует обратить внимание на проблемы правового регулирования порядка возобновления и подтверждения (ранее возникших) земельных правоотношений в сфере хозяйствования.

В пунктах 1.2 и 1.3 данной работы уже обращалось внимание на недостаточное формирование нормативно-парового регулирования (а в некоторых случаях лишь упоминание) возобновления и подтверждения ранее возникших земельных правоотношений в сфере хозяйствования. Указанная проблема касается также вопросов правового регулирования осуществления порядка возобновления и подтверждения ранее возникших земельных правоотношений субъектами хозяйствования.

Примером норм, в которых только упоминаются отдельные элементы порядка возобновления и подтверждения (ранее возникших) земельных правоотношений в сфере хозяйствования, является пункт 5.5 Временного порядка предоставления в постоянное пользование и передачи в аренду земельных участков на

территории Донецкой Народной Республики, пункты 1.4, 1.10, 7.1 – 7.12 и 9.1 Временного положения о порядке государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений (обременений) и предоставления информации, а также пункты 9.32 – 9.33, 11.4 Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками.

Недостатки в правовом регулировании рассматриваемых вопросов снижают эффективность формируемого в Республике земельного законодательства, сдерживают процессы вовлечения в хозяйственный оборот ранее используемых земель, а также ведут к снижению активности субъектов, осуществляющих хозяйственную деятельность.

Анализ указанных нормативно-правовых актов указывает на то, что основное внимание в исследуемых отношениях уделено учету бесхозяйного и выморочного имущества (в том числе и земельных участков). Однако это лишь один из аспектов, влияющих на последующее возобновление, подтверждение (ранее возникших) земельных правоотношений в сфере хозяйствования.

Определяя пути усовершенствования законодательства в сфере возобновления, подтверждения (ранее возникших) земельных правоотношений, можно их структурировать. В таком случае, разрабатывая соответствующие порядки, целесообразно уделить внимание содержанию таких стадий, как:

а) инициирование возобновления или подтверждения (ранее возникших) прав на земельные участки (на данной стадии следует определить основания, способы, сроки, субъектов такого права, участников данной стадии, формы фиксации соответствующего процесса);

б) проверка достоверности предоставленных документов уполномоченными органами (на соответствующей стадии следует указать органы и их компетенцию при проведении проверки относительно достоверности информации, указанной в предоставленных документах, сроки проведения таких действий, наличие оснований для возобновления права, форму и требования к содержанию документов, подтверждающих осуществление проверки и результатов ее проведения);

в) проведение государственной перерегистрации прав на земельный участок (формулируя положения данного этапа, следует согласовать положения регистрационного законодательства с учетом ранее описанных этапов путем внесения соответствующих дополнений и изменений).

При этом следует учитывать также интересы общества и государства в целом, чтобы предусмотреть возможность государственного (муниципального) влияния на указанный процесс путем стимулирующего воздействия с целью активизации процесса возобновления и подтверждения (ранее возникших) прав на земельные участки собственников земли и землепользователей (их наследников или правопреемников).

Осуществление такого влияния органами государственной власти и местного самоуправления возможно путем:

проведения повторного учета собственников земли и землепользователей;

выявления субъектов фактически используемых земельных участков после истечения срока землепользования;

выявления бесхозных и выморочных земель;

проведение информирования собственников земли и землепользователей (их наследников или правопреемников) о правовых последствиях отказа или несвоевременного прохождения процедуры возобновления или подтверждения ранее возникших прав на земельные участки;

закрепления стимулирующих мер для тех субъектов хозяйствования, которые осуществляют действия, направленные на возобновление (подтверждение) прав на земельные участки.

Указанные элементы порядков могут быть детально закреплены в ранее предложенном постановлении Совета Министров Донецкой Народной Республики «Об урегулировании отдельных видов земельных отношений».

В соответствующем нормативно-правовом акте может быть детально описан механизм возобновления и подтверждения ранее возникших прав на земельные участки субъектов хозяйствования с учетом фактически сложившихся обстоятельств, направленных на достижение целей, поставленных при реализации государственной политики в сфере земельных отношений.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование правового регулирования отдельных видов земельных отношений в сфере хозяйствования обусловлено возникшей первоочередной необходимостью решения таких вопросов, как возникновение, возобновление и подтверждение (ранее возникших) земельных правоотношений, поскольку такие вопросы являются «отправной точкой» для формирования земельной политики в Республике, адаптации ранее действующего земельного законодательства к новому правовому полю, а также активизации хозяйственной деятельности в результате использования земель.

Системный анализ земельного законодательства в исследуемых вопросах дает основания сделать следующие выводы и предложения.

1. Земельное законодательство Донецкой Народной Республики относительно возникновения, возобновления и подтверждения (ранее возникших) земельных правоотношений находится в стадии формирования.

Особенностью (характерными признаками) такого законодательства является:

временный характер регулирования названных отношений;  
фрагментарность в разработке отдельных положений (только часть вопросов детально урегулирована);

несогласованность положений республиканского земельного законодательства с нормами еще действующего украинского законодательства;

«разбросанность» норм, регулирующих рассматриваемые правоотношения по законодательству различных отраслей права;

существенная часть формируемого законодательства относится к правовому регулированию порядка предоставления в пользование субъектам хозяйствования земель государственной (муниципальной) собственности с приоритетными видами землепользования, такими как арендное и постоянное.

2. Установлено, что в законодательстве Донецкой Народной Республики и Украины отсутствуют основания возникновения права собственности для юридических лиц смешанной форм

собственности, а также физических лиц–предпринимателей, что требует дополнительного изучения указанного аспекта для усовершенствования законодательства.

К условиям, выдвигаемым к субъектам хозяйствования для возникновения права собственности на земли, относятся:

а) соблюдение требований относительно определенного территориального расположения земельного участка;

б) необходимость осуществления определенных видов хозяйственной деятельности;

в) совершение действий, направленных на легализацию предпринимательской деятельности в государстве;

г) получение разрешений (лицензий) до начала возникновения права собственности на землю.

3. Установлено, что наименее урегулированными нормами права являются отношения, возникающие при приобретении права собственности на земельные участки субъектами хозяйствования, а также отношения, связанные с возобновлением и подтверждением (ранее возникших) земельных правоотношений.

4. Выявлено, что выбор вида землепользования субъектов хозяйствования относительно земель государственной (муниципальной) собственности законодательством ДНР ограничен, так как республиканским законодательством урегулирован порядок предоставления земельного участка только в постоянное и арендное пользование.

5. Выделены юридические факты, наличие которых позволяет возобновить права субъектов хозяйствования на земельные участки (но только сельскохозяйственного назначения), к которым следует отнести:

а) наличие ранее возникших прав (до провозглашения ДНР) на земельные участки на таких правовых титулах, как право собственности или право арендного пользования;

б) осуществление ведения товарного сельскохозяйственно-го производства, подсобного хозяйства или фермерского хозяйства;

г) наличие волеизъявления о намерении возобновления своих прав путем обращения в соответствующий орган исполнительной власти.

6. Аргументировано, что законодательство, регулирующее подтверждение (ранее возникших) земельных правоотношений, частично учитывает различные обстоятельства и условия, влияющие на возможность подтверждения (ранее возникших) прав.

7. Исследование законодательства, устанавливающего порядок возникновения, возобновления и подтверждения (ранее возникших) земельных отношений, действующих на территории Донецкой Народной Республики, дало возможность утверждать, что:

а) возникновение прав на землю субъектов хозяйствования может быть только после совершения такими субъектами (и /или в установленных случаях уполномоченными органами) ряда юридических фактов – действий (которые совершаются при соблюдении порядка возникновения правоотношений), в результате чего осуществляется приобретение субъективных прав и юридических обязанностей;

б) количество стадий в порядке возникновения прав на землю субъектов хозяйствования зависит от правового титула приобретаемого права (права собственности или права пользования), формы собственности земельного участка (как объекта приобретаемого права), а так же основания возникновения такого права;

в) в республиканском законодательстве детально урегулированы лишь порядки возникновения права арендного и постоянного землепользования из земель государственной (муниципальной) собственности, которые предоставляются на основании проектов землеустройства по отводу земельных участков. При этом возникновение права арендного землепользования на земли государственной (муниципальной) собственности субъектами хозяйствования может осуществляться без проведения конкурентных процедур (на основании решения уполномоченных органов) или после приобретения права аренды земельного участка на конкурсной основе (при наличии двух и более претендентов на один и тот же земельный участок) в том же порядке, как и без проведения конкурсных процедур.

8. Республиканское законодательство, регулирующее порядок предоставления земель частной формы собственности в аренду субъектам хозяйствования, содержит нормы во многом

заимствованные из ранее действующего украинского законодательства.

9. В законодательстве только упоминаются отдельные элементы порядка возобновления и подтверждения (ранее возникших) земельных правоотношений в сфере хозяйствования, при этом отсутствует соответствующий правовой механизм.

10. В результате проведенного исследования установлено ряд пробелов и недостатков правового регулирования возникновения, возобновления и подтверждения (ранее возникших) земельных отношений в законодательстве ДНР, к которым следует отнести:

а) отсутствие правового механизма возникновения и возобновления таких видов прав пользования, как: право концессионного землепользования, право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис); право пользования чужим земельным участком для застройки (суперфиций);

б) введение дополнительного такого вида землепользования, как «временное землепользование» без установления его содержания, оснований возникновения и прекращения, а также круга субъектов указанного землепользования;

в) отсутствие правового регулирования возобновления прав на земельные участки субъектов хозяйствования иных категорий земель, кроме земель сельскохозяйственного назначения, в частности, таких категорий земель, как: жилищной и общественной застройки, лесохозяйственного назначения, водного фонда, рекреационного назначения, промышленности, транспорта, связи, энергетики и т.д.

11. Обоснована целесообразность принятия постановления Совета Министров Донецкой Народной Республики «Об урегулировании отдельных видов земельных отношений», которым необходимо утвердить:

а) порядок возобновления прав на земельные участки (в том числе и субъектов хозяйствования), в котором предусмотреть: структуру и компетенцию органов, которые могут быть участниками таких отношений, условия, при которых возможно возобновление прав на земельные участки, основания возобновления прав на земельные участки, срок для возобновления прав на

земельные участки, содержание стадий возобновления прав на земельные участки, правовые последствия нарушения (несоблюдения) порядка возобновления прав на земельные участки;

б) порядок подтверждения ранее возникших прав на земельные участки (в том числе и субъектов хозяйствования). В указанном Порядке закрепить: основания и условия, при которых возможно подтверждение ранее возникших всех прав на земельные участки (уделив внимание особенностям каждого вида землепользования), содержание стадий подтверждения ранее возникших прав на земельные участки.

12. Определяя элементы содержания порядков в сфере возобновления и подтверждения (ранее возникших) земельных правоотношений, предлагается закрепить в них такие стадии, как:

а) инициирование возобновления или подтверждения (ранее возникших) прав на земельные участки (определить основания, способы, сроки, субъектов такого права, участников данной стадии, формы фиксации соответствующего процесса);

б) проверка достоверности предоставленных документов уполномоченными органами (определить органы и их компетенцию при проведении проверки относительно достоверности информации, указанной в предоставленных документах, сроки проведения таких действий, наличие оснований возобновления, подтверждения (ранее возникших) права, форму и требования к содержанию документов, подтверждающих осуществление проверки и результатов ее проведения);

в) проведение государственной перерегистрации прав на земельный участок (согласовав положения регистрационного законодательства с учетом ранее описанных этапов путем внесения соответствующих дополнений и изменений).

13. Обоснована целесообразность установления возможности государственного (муниципального) влияния на процесс восстановления, подтверждения (ранее возникших) прав для стимулирующего воздействия активизации процесса возобновления и подтверждения (ранее возникших) прав на земельные участки собственников земли и землепользователей (их наследников или правопреемников). Осуществление такого влияния возможно путем закрепления в ранее предложенном нормативно-правовом акте:

а) проведения повторного учета собственников земли и землепользователей;

б) выявления субъектов фактически используемых земельных участков после истечения срока землепользования (при срочном землепользовании);

в) выявления бесхозных и выморочных земель;

г) проведения информирования собственников земли и землепользователей (их наследников или правопреемников) о правовых последствиях отказа или несвоевременного прохождения процедуры возобновления или подтверждения ранее возникших прав на земельные участки;

д) закрепления стимулирующих мер для тех субъектов хозяйствования, которые осуществляют действия, направленные на возобновление (подтверждение) прав на земельные участки.

14. Обоснована необходимость закрепления мер ответственности субъектов, нарушающих установленные законодательством сроки в процессе возникновения, возобновления, подтверждения (ранее возникших) прав на земельные участки.

Осуществление вышеприведенных направлений усовершенствования земельного законодательства сформирует комплексный полный правовой механизм реализации прав субъектов хозяйствования в сфере возникновения, возобновления или подтверждения (ранее возникших) земельных правоотношений, повысит уровень ответственности органов государственной власти и местного самоуправления, участвующих в реализации государственной политики в области земельных отношений, а также будет способствовать вовлечению в хозяйственный оборот земельных участков субъектов хозяйствования.

Проведенный научный анализ вопросов урегулирования отдельных видов земельных отношений в Донецкой Народной Республике и обоснование направлений усовершенствования соответствующего законодательства могут быть использованы при подготовке нормативно-правовых актов Совета Министров Донецкой Народной Республики, Министерства агропромышленной политики и продовольствия Донецкой Народной Республики, предоставлении правовой помощи субъектам хозяйствования, а так же при дальнейших теоретических исследованиях земельного законодательства.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. О введении на территории Донецкой Народной Республики военного положения: Постановление Совета Министров ДНР от 25.05.2014 г. № 6-5 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://old.dnr-online.ru/wp-content/uploads/2014/07/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5\\_5-6\\_25.05.2014.pdf](http://old.dnr-online.ru/wp-content/uploads/2014/07/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_5-6_25.05.2014.pdf).

2. Конституция Донецкой Народной Республики (в редакции от 11.09.2015 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsovet.su/zakonodatelnaya-deyatelnost/konstitutsiya/>.

3. Об охране окружающей среды: Закон Донецкой Народной Республики от 30.04.2015 г. № 38–ІНС (в редакции по состоянию на 20.05.2015 г.) [Электронный ресурс]. – Официальный сайт Народного Совета ДНР. – Режим доступа: <http://dnrsovet.su/zakon-dnr-ob-ohrane-okr-sredy/>.

4. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 436–IV (станом на 13.02.2014 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18. – № 19–20. – № 21–22; 2014. – № 28. – Ст.936.

5. О применении Законов на территории ДНР в переходный период: Постановление Совета Министров Донецкой Народной Республики от 02.06.2014 г. № 9–1 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://old.dnr-online.ru/doc/dokumenty-sovetaministrov/postanovlenie-9-1-ot-02-06-2014g-o-primenenii-zakonov-na-territorii-dnr-v-perexodnyj-period/>.

6. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III (станом на 24.10.2013 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст.27; 2014. – № 22. – Ст.780.

7. Теория государства и права / отв. ред-ры: А.И. Королев, Л.С. Явич. – Ленинград: Изд-во Ленингр. ун-та, 1982. – 382 с.

8. Алексеев С.С. Проблемы теории права: курс лекций / С.С. Алексеев. – Свердловск, 1972. – Том 1. – 396 с.

9. Скакун О.Ф. Теорія держави і права: підручник / О.Ф. Скакун. – Харків: Консум, 2001. – 656 с.

10. Фаткуллин Ф.Н. Проблемы теории государства и права: курс лекций / Ф.Н. Фаткуллин. – Казань: Изд-во Казанского ун-та, 1987. – 336 с.

11. Теория государства и права / под ред. А.И. Денисова. – М.: Изд-во Моск. ун-та, 1967. – 416 с.

12. Про особливості приватизації вугледобувних підприємств: Закон України від 12 квітня 2012 р. № 4650–VI (станом на 15.04.2014 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 2013. – № 8. – Ст.66; 2014.– № 24.– Ст.885.

13. Про приватизацію державного майна: Закон України від 4 березня 1992 р. № 2163–XII (станом на 27.03.2014 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 24. – Ст. 348; 2014. – № 22. – Ст.816.

14. Про сільськогосподарську кооперацію: Закон України від 17 липня 1997 р. № 469/97–ВР (станом на 20.11.2012 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 39. – Ст.261; 2013. – № 50. – Ст.698.

15. О фермерском хозяйстве: Закон Донецкой Народной Республики от 16 марта 2016 г. № 110–ІНС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsovet.su/zakonodatelnaya-deyatelnost/prinyaty/zakony/zakon-o-fermerskom-hozyajstve-donetskoj-narodnoj-respubliki/>.

16. Лісовий кодекс України: Закон України від 21 січня 1994 р. № 3852–XII (станом на 09.04.2014 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 17. – Ст.99; 2014. – № 23. – Ст.873.

17. Водний кодекс України: Закон України: від 6 червня 1995 р. № 213/95–ВР (станом на 28.12.2014 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 24. – Ст.189; 2015. – № 7–8. – № 9. – Ст.55.

18. Про індустріальні парки: Закон України від 21 червня 2012 р. № 5018–VI (станом на 04.07.2013 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 2013. – № 22. – Ст.212; 2013. – № 32. – Ст.212.

19. Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3041–VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 37. – Ст.371; 2015. – № 52. – Ст.482.

20. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: Закон України від 9 липня 2010 р. № 2480–VI (станом на 16.12.2012 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 1. – Ст.1; 2014. – № 2–3. – Ст.41.

21. Про кооперацію: Закон України від 10 липня 2003 р. № 1087–IV (станом на 15.04.2014р.) // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 5. – Ст.35; 2014. – № 24. – Ст.885.

22. Об автомобильных дорогах: Закон Донецкой Народной Республики от 30 декабря 2015 г. № 96–ІНС (по состоянию на 04.03.2016г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsoviet.su / zakon - ob-avtomobilnyh-dorogah-donetskoj-narodnoj-respubliki/>.

23. Об особо охраняемых природных территориях: Закон Донецкой Народной Республики от 18 мая 2015 г. № 43–ІНС (по состоянию на 04.03.2016 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsoviet.su/zakon-dnr-ob-osobo-ohranyaemyh-prirodnyh-territoriyah/>.

24. Об утверждении Временного порядка ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками: Постановление Совета Министров Донецкой Народной Республики от 02.09.2015 г. № 17–16 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://old.dnr-online.ru/wp-content/uploads/2016/05/Postanov\\_N17\\_16\\_02092015.pdf](http://old.dnr-online.ru/wp-content/uploads/2016/05/Postanov_N17_16_02092015.pdf).

25. Об утверждении Временного порядка предоставления в постоянное пользование и передачи в аренду земельных участков на территории Донецкой Народной Республики: Постановление Совета Министров ДНР от 02.09.2015 г. № 17–15 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://old.dnr-online.ru/wp-content/uploads/2016/05/Postanov\\_N17\\_15\\_02092015.pdf](http://old.dnr-online.ru/wp-content/uploads/2016/05/Postanov_N17_15_02092015.pdf).

26. О городском электрическом транспорте: Закон Донецкой Народной Республики от 16.10.2015 г. № 93–ІНС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsoviet.su/zakonodatelnaya-deyatelnost / prinyatye / zakony/zakon-o-gorodskom-elektricheskom-transporte-donetskoj-narodnoj-respubliki/>.

27. О железнодорожном транспорте: Закон Донецкой Народной Республики от 13.11.2015 г. № 94–НС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsoviet.su/zakonodatelnaya-deyatelnost / prinyatye / zakony / zakon-o-zheleznodorozhnom-transporte-donetskoj-narodnoj-respubliki/>.

28. Об автомобильных дорогах: Закон Донецкой Народной Республики от 11.12.2015 г. № 96–ІНС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsovet.su/zakon-ob-avtomobilnyh-dorogah-donetskoj-narodnoj-respubliki>.

29. О транспорте: Закон Донецкой Народной Республики от 27.03.2015 г. № 27–ІНС (с изменениями от 13.11.2015 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsovet.su/zakon-o-transporte/>.

30. О пчеловодстве: Закон Донецкой Народной Республики от 30.04.2016 г. № 128–ІНС // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsovet.su/zakonodatel'naya-deyatelnost/prinyaty/zakony/zakon-donetskoj-narodnoj-respubliki-o-pchelovodstve/>.

31. О телекоммуникациях: Закон Донецкой Народной Республики от 11.03.2016 г. № 114–ІНС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsovet.su/zakonodatel'naya-deyatelnost/prinyaty/zakony/zakon-donetskoj-narodnoj-respubliki-o-telekommunikatsiyah/>.

32. О рынках и рыночной деятельности: Закон Донецкой Народной Республики от 08.04.2016 г. № 121–ІНС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsovet.su/zakonodatel'naya-deyatelnost/prinyaty/zakony/zakon-donetskoj-narodnoj-respubliki-o-rynках-i-rynочноj-deyatelnosti/>.

33. Об автомобильном транспорте: Закон Донецкой Народной Республики от 21.08.2015 г. № 77–ІНС (с изменениями 04.03.2016 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsovet.su/zakonodatel'naya-deyatelnost/prinyaty/zakony/zakon-donetskoj-narodnoj-respubliki-ob-avtomobilnom-transporte/>.

34. О недрах: Закон Донецкой Народной Республики от 12.06.2015 г. № 58–ІНС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsovet.su/zakon-donetskoj-narodnoj-respubliki-o-nedrah/>.

35. Горный закон: Закон Донецкой Народной Республики от 15.05.2015 г. № 52–ІНС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dnrsovet.su/gornyj-zakon-donetskoj-narodnoj-respubliki/>.

36. Об утверждении Временного положения о порядке государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений (обременений) и предоставления информации: Постановление Совета Министров Донецкой Народной Республики от 03.06.2015 г. № 10–29 [Электронный ресурс]. – Режим

доступа: [http://old.dnr-online.ru/wp-content/uploads/2015/03/PostanovN10\\_29\\_03062015.pdf](http://old.dnr-online.ru/wp-content/uploads/2015/03/PostanovN10_29_03062015.pdf).

37. О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений): Закон Донецкой Народной Республики от 22 июля 2016 г. №141–ІНС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://old.dnr-online.ru/wp-content/uploads/2016/07/ZakonNS\\_141\\_INS\\_O\\_GosReg\\_VP.pdf](http://old.dnr-online.ru/wp-content/uploads/2016/07/ZakonNS_141_INS_O_GosReg_VP.pdf).

38. Про концесії: Закон України від 16 липня 1999 р. № 997–XIV (зі змінами станом на 10.10.2013 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 41. – Ст. 372; 2014. – № 22. – Ст. 771.

39. Об утверждении Временного Порядка согласования Главным управлением экологии и природных ресурсов Донецкой Народной Республики проектов землеустройства по отводу земельных участков на территории Донецкой Народной Республики и иной землеустроительной документации: приказ Министерства агропромышленной политики и продовольствия Донецкой Народной Республики от 30.09.2015 г. № 336 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://agroprom.msdnr.ru/doc/ob-utverzhdenii-vremennogo-poryadka-soglasovaniya-glavnym-upravleniem-ekologii-i-prirodnih>.

40. Про державну експертизу землевпорядної документації: Закон України від 17 червня 2004 р. № 1808–IV (станом на 16.10.2012 р.) // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №. 38. – Ст.471; 2014. – № 6–7. – Ст.80.

41. Об утверждении положения о Главном управлении земельных ресурсов Донецкой Народной Республики: приказ Министерства агропромышленной политики и продовольствия Донецкой Народной Республики от 12 февраля 2015 г. № 12 / Материалы делопроизводства Главного управления земельных ресурсов Донецкой Народной Республики за 2015 г.

*Научное издание*

**Черкасская Н.В.**

**ОБ УРЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ  
ВИДОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
В СФЕРЕ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ**

*Брошюра*

Научный редактор

О.А. Ашурков

Литературный редактор и  
ответственный за выпуск

В.П. Журавский

Компьютерная верстка

Н.А. Алексейчук

ГУ «Институт экономических исследований»  
283048, г. Донецк, ул. Университетская, 77  
E-mail: econri@mail.ru

Подп. в печать 20.02.2017 г.

Формат 60x84/8

Усл. печ. листов 3,48.

Заказ № 12-03.

Тираж 100 экз.

Отпечатано ФЛП Кириенко С.Г.

Свидетельство о государственной регистрации физического  
лица-предпринимателя № 14160 серия АА02 от 05.12.2014 г.  
ДНР, 83014, г. Донецк, пр. Дзержинского, 55/105.