

## ПРИ ВІДЧУЖЕННІ ОДНІЄЇ ІЗ БУДІВЕЛЬ, РОЗМІЩЕНИХ НА ОРЕНДОВАНІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ, ДО НАБУВАЧА ПЕРЕХОДИТЬ ПРАВО ОРЕНДИ НА ЧАСТИНУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

На території Селещинської сільської ради в 2010 році укладено та зареєстровано договір оренди землі з приватним підприємцем на площі 0,0328 га, з них під будівлями — 0,0102 га. Цільове призначення — роздрібна торгівля та комерційні послуги.

У 2013 році на цій земельній ділянці (по межі з однієї сторони) приватним підприємцем побудоване нежитлове приміщення (магазин). Цей магазин приватним підприємцем подаровано внуку (оформлено відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

На сьогодні до сільської ради звертаються із заявами приватний підприємець — розірвати договір оренди землі та укласти новий договір, за винятком земельної ділянки під побудованим (подарованим) магазином, а також внук приватного підприємця — щодо надання земельної ділянки на умовах оренди під побудованим (подарованим) магазином та для обслуговування магазину (з фасадної сторони) площею 36 кв. м.

Підкажіть, будь ласка, які рішення необхідно прийняти сільській раді для вирішення цих питань.

**К.О. КРАВЕЦЬ**, спеціаліст-землевпорядник

с. Селещина

Машівського району Полтавської області

**З**гідно зі статтею 120 Земельного кодексу України при переході права власності на будинок, будівлю, споруду до набувача переходить право на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то у разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Частина 3 статті 7 Закону України «Про оренду землі» уточнює статтю 120 Земельного кодексу України. Так, статтею 7 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на орен-

дованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки.

Згідно зі статтею 30 Закону України «Про оренду землі» при укладанні договору з набувачем нерухомого майна за взаємною згодою сторін умови договору (орендна плата тощо) можуть змінюватися.

Крім того, за згодою сторін договір оренди в частині або повністю за згодою сторін може бути припинений.

Так, однією з підстав припинення договору оренди є набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на орендованій іншою особою земельній ділянці. (Стаття 31 Закону України «Про оренду землі»).

**О**тже, у даному випадку необхідно:

- Учинний договір оренди земельної ділянки в частині «Об'єкт оренди» внести зміни щодо зменшення площі земельної ділянки (припинення договору оренди земельної ділянки в цій частині) у зв'язку з відчуженням будівлі, що розташована на орендованій земельній ділянці.
- Укласти з набувачем будівлі новий договір оренди земельної ділянки, на якій ця будівля розміщена.

Для цього необхідно:

- 1) Орендарю:
  - замовити технічну документацію із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки для реєстрації її в Державному земельному кадастрі (за необхідності — якщо вона там не зареєстрована) та отримати витяг з Державного земельного кадастру;
  - за дозволом ради замовити виготовлення технічної документації щодо поділу земельної ділянки відповідно до статті 56 Закону України «Про землеустрій»;
  - здійснити державну реєстрацію окремо двох земельних ділянок, наприклад № 1 та № 2, та отримати витяги з Державного земельного кадастру на кожну ділянку;
  - разом з новим власником одночасно звернутись із заявами до органу місцевого самоврядування: орендарю — щодо відмови від оренди частини земельної ділянки, сформованої в земельну ділянку № 2 за технічною документацією щодо її поділу, та внести відповідні зміни та доповнення до договору оренди земельної ділянки, а новому власнику будівлі — щодо передачі земельної ділянки № 2 в оренду.
- 2) Раді — прийняти відповідне рішення щодо:
  - припинення права користування на частину земельної ділянки (земельну ділянку № 2);
  - внесення відповідних змін та доповнень до договору оренди земельної ділянки;
  - надання земельної ділянки № 2 в оренду новому власнику будівлі;
  - підготувати відповідні зміни та доповнення до договору оренди земельної ділянки № 1 та підписати її сторонами;
  - підготувати договір оренди на земельну ділянку № 2 та підписати його сторонами.
- 3) Для узаконення всіх прав, які виникли, орендарям відповідно до договорів оренди звернутися до державної реєстраційної служби та зареєструвати свої права оренди на земельні ділянки.

**Н**асамперед необхідно пам'ятати, що відповідно до ч.1 статті 1277 Цивільного кодексу України суд своїм рішенням визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування у передбачених законом випадках. Після цього орган місцевого самоврядування своїм рішенням приймає таку земельну ділянку у власність територіальної громади. З 1 січня 2013 року необхідно зареєструвати право комунальної власності у державному реєстрі прав і отримати свідоцтво про право власності на нерухоме майно.

Враховуючи статтю 1218 Цивільного кодексу України та зазначені вище норми, до територіальної громади після реєстрації права комунальної власності та отримання свідоцтва про право власності на нерухоме майно переходять як права, так і обов'язки спадкодавця.

Частиною четвертою статті 30 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Відповідно до статті 31 цього ж Закону договір оренди землі припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідація юридичної особи-орендаря;
- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

## ЯКЩО ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ВИЗНАНА ВІДУМЕРЛОЮ, РАДА МОЖЕ ПЕРЕДАТИ ЇЇ В ОРЕНДУ БЕЗ АУКЦІОНУ

**У** березні 2012 році районний суд визнав спадщину — у вигляді земельної ділянки площею 5,11 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництв — відумерлою. Земельна ділянка раніше належала Андрищенко Л.Г. на підставі державного акта на право приватної власності на землю. На підставі рішення суду та ст.1277 Цивільного кодексу України Виноградненська сільська рада Токмацького району Запорізької області своїм рішенням прийняла у власність громади цю земельну ділянку.

На зазначену земельну ділянку є договір оренди від 1 березня 2008 року між Андрищенко Л.Г. та СВК «Мирний» строком на 10 років.

На сьогодні територіальною громадою сільської ради виготовляється свідоцтво на право власності на нерухоме майно.

Враховуючи вищезазначене, дуже просимо розглянути наше питання і копії документів та надати роз'яснення щодо можливості оформлення договору оренди на цю земельну ділянку без проведення аукціону. І чи має право територіальна громада с. Виноградне вимагати від орендаря СВК «Мирний» орендну плату за використання земельної ділянки у 2012, 2013 роках?

**О.В. ГАРБУЗ,**

землевпорядник сільської ради

с. Виноградне

Токмацького району Запорізької області

- *набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;*
- *припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках тако-го партнерства).*

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

**В**раховуючи вищезазначене, договір оренди земельної ділянки не припиняється у разі смерті орендодавця (власника) земельної ділянки. У зв'язку з цим, вважаємо, що до договору оренди земельної ділянки, право власності на яку перейшло до територіальної громади, може бути укладена додаткова угода щодо заміни сторони у договорі, а саме заміни орендодавця. Передувати цьому повинно

відповідне рішення органу місцевого самоврядування, а відповідно земельна ділянка не буде надаватися на конкурентних засадах, оскільки вносяться лише зміни та доповнення до діючого договору оренди земельної ділянки.

Враховуючи статті 509, 537 Цивільного кодексу України, підпункт 2.1 пункту 2 глави 21 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року №296/5, у випадку смерті орендодавця для належного виконання зобов'язань орендар має право внести грошові суми в депозит нотаріуса для подальшої їх передачі спадкоємцям такого кредитора-орендодавця.

*\* Примітка. У разі подальшого розірвання або припинення договору оренди земельної ділянки, вона буде надаватися в оренду відповідно до вимог статей 124 та 134 Земельного кодексу України.*