

ОРЕНДОДАВЦЕМ ДЕРЖАВНИХ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ незалежно від того, коли і ким приймалося відповідне рішення, Є ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА В ОБЛАСТІ

Лист коментує юрист
Олена ЮРЕЦЬ

1. Згідно з частиною 4 статті 122 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб. Ця норма вступила в дію з 01.01.2013 року.

Відповідно до статті 2 Закону України «Про державну службу» посада — це визначена структурою і штатним розписом первинна структурна одиниця державного органу та його апарату, на яку покладено встановлене нормативними актами коло службових повноважень.

Нормативно-правовий акт — це офіційний письмовий документ, прийнятий уповноваженим на це суб'єктом нормотворення у визначеній законодавством формі та за встановленою законодавством процедурою, спрямований на регулювання суспільних відносин, що містить норми права, має неперсоніфікований характер і розрахований на неодноразове застосування.

Положенням про Головне управління Держземагентства в області та Положенням про Головні управління у м. Києві та м. Севастополі, затвердженими наказом Мінагрополітики України від 10 травня 2012 р. № 258 (із змінами), зареєстрованим в Мінюсті України 30 травня 2012 р. за № 852/21164, передбачено, що Головне управління передає відповідно до закону земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування для всіх потреб в межах області.

До мене як особи, яка займається адвокатською діяльністю, все частіше звертаються особи з питань:

- правильності та законності укладення договорів оренди щодо державних земельних ділянок сільгосппризначення та їх підписання від імені орендодавця земельної ділянки (Головного управління Держземагентства у Дніпропетровській області) керівництвом нижчестоячої юридичної особи (відділом (управлінням) Держземагентства у районі) на підставі довіреності Головного управління;
- щодо усної відмови Головного управління Держземагентства у Дніпропетровській області у затвердженні проекту відведення земельної ділянки сільгосппризначення та відповідного укладення договору оренди земельної ділянки, якщо дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки надавався відповідною райдержадміністрацією до 01.01.2013 р.

Оскільки випадки непоодинокі, прошу Вас надати свої міркування з порушених питань.

ЛИХАНСЬКИЙ В.О.,
адвокат, заслужений юрист України

Наказом Мінагрополітики України від 22 липня 2013 р. № 453 внесені зміни до цього наказу та затверджені зміни до Положень в частині надання повноважень щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності Управлінням (Відділам) Держземагентства у районі, Управлінням (Відділам) Держземагентства в місті, міськрайонним управлінням (відділам) Держземагентства, Міжміським управлінням Держземагентства, Міжрайонним управлінням Держземагентства **на території Автономної Республіки Крим.**

Отже, інші Управління (Відділи) Держземагентства у районі, Управління (Відділи) Держземагентства в

місті, міськрайонні управління (відділи) Держземагентства, Міжміське управління Держземагентства, Міжрайонні управління Держземагентства на території України такими повноваженнями відповідно до Положень, які є нормативно-правовими актами, не наділені.

Відповідно до частини 3 статті 244 Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ) довіреністю є письмовий документ, що видається однією особою іншій особі для представництва перед третіми особами.

Відповідно до частини 2 статті 203 ЦКУ особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності. Не можна надати довіреність для представ-

ництва перед третіми особами тій особі, яка не наділена такими повноваженнями відповідно до нормативного акта, тобто зазначеного вище Положення, а при наданні такої довіреності надаються посадовій особі додаткові повноваження, не передбачені нормативними актами. Частиною другою статті 19 Конституції України встановлено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. Відповідно до статті 215 ЦКУ підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою — третьою, п'ятою та шостою статті 203 цього Кодексу.

Передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності включає в себе як прийняття відповідного наказу Головним управлінням, так і укладення договору оренди земельної ділянки, його підписання та проставлення гербової печатки Головного управління. Не можна проставляти гербову печатку Головного управління на підписі начальника або заступника начальника Управління (Відділу) Держземагентства у районі на договорі оренди.

У зв'язку з цим, при підготовці юридичною службою відповідної довіреності і її візуванні, а також при погодженні проекту наказу щодо передачі в оренду земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності та візуванні проекту договору оренди земельної ділянки відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 26 лютого 2008 р. №1040 «Про затвердження Загального положення про юридичну службу міністерства, іншого органу виконавчої влади, державного підприємства, установи та організації» необхідно враховувати норми діючого законодавства.

Отже, при укладенні договору оренди земельної ділянки на стороні орендодавця має виступати територіальний орган Держземагентства України, до повноважень якого належать ці функції відповідно до наказу Мінагрополітики 10 травня 2012 року №258 (із змінами) та підписувати договори оренди зі сторони орендодавця має право керівництво уповноваженого територіального органу Держземагентства, який наділений такими повноваженнями у встановленому законодавством порядку.

2. Ці питання неодноразово порушувалися на сторінках журналу «Землевпорядний вісник», зокрема, у № 3 за 2014 рік (стор. 9) на аналогічні запитання надана відповідь працівникам Верхньодніпровського району Дніпропетровської області.

Слід зазначити, що статтею 58 Конституції України встановлено, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії у часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Тобто, якщо до 01.01.2013 року розпорядженням райдержадміністрації було надано дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки сільгосппризначення державної власності, то це розпорядження не суперечить нормам законодавства і є підставою для укладення із розробником документації договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки згідно зі статтею 25 Закону України «Про землеустрій» та постанови Кабінету Міністрів України від 4 березня 2004 р. №266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки».

Затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність або користування (в тому числі укладання договору оренди) після 01.01.2013 року має здійс-

нюватися відповідно до вимог частини 4 статті 122 ЗКУ територіальним органом Держземагентства України — Головним управлінням Держземагентства у Дніпропетровській області.

Крім того, такі дії прямо передбачені підпунктами 1.11 та 1.12 пункту 1 Методичних рекомендацій щодо порядку реалізації головними управліннями Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі повноважень з передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування (на безконкурентних засадах) для всіх потреб, затверджених наказом Держземагентства від 28.02.2013 № 72 (із змінами), а саме:

«1.11. У разі якщо проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення державної власності розроблені на підставі рішень, прийнятих до 01.01.2013 року органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування, які на той час відповідно до повноважень, встановлених статтею 122 Земельного кодексу України, розпоряджались земельними ділянками, рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності та надання її у власність або користування рекомендується приймати відповідним територіальним органом.

1.12. У разі якщо рішення про надання у оренду земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення державної власності прийняті органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування до 01.01.2013 року, але відповідні договори оренди не були укладені, їх укладання рекомендується приймати відповідними територіальними органами».

Отже, відмова Головного управління Держземагентства у Дніпропетровській області є незаконною та не відповідає нормам законодавства.