

# УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ ТА ЗМІН ДО НИХ

Олена ЮРЕЦЬ,  
юрист

Із 2013 року органи земельних ресурсів розпоряджаються земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності. До цього такі повноваження були у райдержадміністрацій. Тому якщо договори оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності укладені до 2013 року, то зміни і доповнення до них вносяться шляхом укладання додаткової угоди, яку з боку орендодавця має підписувати територіальний орган земельних ресурсів.

На сьогодні не всі територіальні органи Держземагентства України з різних причин приймають рішення щодо внесення змін та доповнень до таких договорів і здійснюють заходи щодо їх поновлення або припинення шляхом дострокового їх розірвання.

Відмова територіальних органів земельних ресурсів дає підстави райдержадміністраціям на місцях після 1 січня 2013 року вносити зміни та доповнення до таких договорів, у тому числі і приймати рішення про їх дострокове розірвання.

Розглянемо детальніше повноваження органів виконавчої влади щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності, укладання договорів оренди та внесення змін до них.

## I. Повноваження щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності

Згідно зі статтею 11 Цивільного кодексу України (далі — ЦКУ) цивільні права та обов'язки виникають із дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій осіб, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки.

Підставами виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є договори та інші правочини.

Держава набуває і здійснює цивільні права та обов'язки через органи державної влади у межах їхньої компетенції, встановленої законом (ст. 170 ЦКУ). Від імені та в інтересах держави України право власності здійснюють відповідно органи державної влади (ч. 2 ст. 326 ЦКУ).

Орендні відносини виникають відповідно до укладених договорів, а, отже, оренда теж є об'єктом цивільних прав. Оренда землі є окремим видом оренди майна та регулюється спеціальним законом — Законом України «Про оренду землі» та нормами Земельного кодексу України (далі — ЗКУ).

Відповідно до статей 3 та 4 цього Закону об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або дер-

жавній власності. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

### ДО 2013 РОКУ...

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності надавалися в оренду за рішенням районних державних адміністрацій (ст. 123 ЗКУ в редакції до 2013 року). З 2013 року повноваження щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності перейшли до Держземагентства України.

Отже, з 2013 року орендодавцями сільськогосподарських земель державної власності є Держземагентство України та його територіальні органи. Договори оренди земельних ділянок, які укладаються з 2013 року, підписуються та реєструються головними управліннями земельних ресурсів в областях. Зміни та доповнення до договорів, укладених після 2013 року, вносяться окремими угодами, підписаними орендарями та територіальними органами Держземагентства (орендодавцями).

### 3 2013 РОКУ...

З прийняттям змін до багатьох законодавчих актів з питань реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також з питань розмежування земель державної та комунальної власності, які набули чинності з 01.01.2013 року, відповідно змінилися і повноваження органів виконавчої влади.

Так, відповідно до частин 3 та 4 статті 122 ЗКУ районні державні адміністрації на їх території передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

- ведення водного господарства;
- будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті;
- індивідуального дачного будівництва.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають державні земельні ділянки сільськогосподарського призначення, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або користування для всіх потреб.

На підставі цих змін були також внесені зміни до Положення про Держземагентство України, затвердженого Указом Президента України від 8 квітня 2011 року №445/2011 (із змінами), за якими одним із його завдань є передача відповідно до закону безпосередньо або через визначені в установленому порядку територіальні органи земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування для всіх потреб.

Положенням про Головне управління Держземагентства в області

та Положенням про Головні управління у м. Києві та м. Севастополі (із змінами), що затверджені наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 10 травня 2012 р. № 258, передбачено, що Головне управління передає відповідно до закону земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування для всіх потреб у межах області та відповідно міст.

Враховуючи вищезазначене, з 01.01.2013 року від імені та в інтересах держави України право власності земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності здійснює центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи, а, отже, районні державні адміністрації з 2013 року не наділені такими повноваженнями.

У зв'язку з тим, що райдержадміністрації з 01.01.2013 року не здійснюють від імені та в інтересах держави України право власності земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності, то вони не мають права передавати такі земельні ділянки в оренду (приймати розпорядження), укладати договори оренди щодо цих земельних ділянок, а також укладати додаткові угоди щодо внесення змін та доповнень до договорів оренди земельних ділянок, в тому числі укладених до 01.01.2013 року, та розірвання їх.

## II. Зміни та доповнення до чинних договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності

**В**ідповідно до Закону України «Про оренду землі» оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Отже, оскільки повноваження щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної власності з 2013 року перейшли від райдержадміністрацій до Держземагентства та його територіальних органів, саме Держземагентство та його територіальні органи мають право приймати рішення та підписувати угоди про внесення змін або розірвання договорів оренди державних земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Слід зауважити, що прийняття рішень про внесення змін до чинного договору оренди земельної ділянки щодо продовження його дії, зміни розміру орендної плати, припинення дії такого договору шляхом дострокового його розірвання тощо є не що інше, як розпорядження земельною ділянкою.

До речі, аналогічна ситуація вже існувала при набранні чинності Земельним кодексом України з 01.01.2002 року із укладенням додаткових угод до договорів оренди земельних ділянок, оформлених до 01.01.2002 року, та їх розірванням. Так, згідно з п.3 Розділу Х Перехідних положень ЗКУ передбачено, що у випадках, коли земельні ділянки надані в оренду до введення в дію цього Кодексу органами, повноваження яких з надання земельних ділянок з прийняттям цього Кодексу змінені, продовження строку оренди зазначених земельних ділянок здійснюється органами, що мають право надання зазначених земель за цим Кодексом.

Зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 651 ЦКУ). Відповідно до статті 30 Закону України «Про оренду землі» зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою

сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Статтею 652 ЦКУ передбачено, що у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не випливає із суті зобов'язання.

Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах.

Якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність з обставинами, які істотно змінилися, або щодо його розірвання, договір може бути розірваний, а з підстав, встановлених частиною четвертою цієї статті, — змінений за рішенням суду на вимогу заінтересованої сторони за наявності одночасно таких умов:

- 1) у момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;
- 2) зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися;
- 3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору;
- 4) із суті договору або звичаїв ділового обороту не випливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона.

Зміна договору у зв'язку з істотною зміною обставин допускається за рішенням суду у виняткових випадках, коли розірвання договору суперечить суспільним інтересам або потягне для сторін шкоду, яка значно перевищує затрати, необхідні для виконання договору на умовах, змінених судом.

Згідно зі статтею 653 ЦКУ у разі зміни договору зобов'язання сторін змінюються відповідно до змінених умов щодо предмета, місця, строків виконання тощо.

У разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються.

Необхідно врахувати, що відповідно до статті 654 ЦКУ, зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, який змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не випливає із звичаїв ділового обороту.

### ЗМІНА ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Однією з важливих змін та доповнень до договору оренди земельної ділянки є орендна плата.

Згідно з Типовим договором оренди землі, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі», розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- в інших випадках, передбачених законом.

Податковим кодексом України встановлено, що плата за землю зараховується до бюджетів місцевого самоврядування. Тобто, плата за землю є своєчасним наповненням місцевих бюджетів.

У зв'язку з цим необхідно своєчасно вносити зміни та доповнення до договору оренди земельної ділянки, в тому числі, у разі зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

У разі якщо орендар земельної ділянки не бажає укласти додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки, орендодавець, Головне управління Держземагентства в області повинно звернутися із відповідним позовом до суду.

Відповідно до Положення про Головне управління Держземагентства в області та Положення про Головні управління у м. Києві та м. Севастополі, що затверджені наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 10 травня 2012 р. № 258, Головне управління вживає в установленому порядку заходів досудового врегулювання спорів, звертається з позовами до суду за захистом своїх прав та з питань порушення вимог законодавства.

### ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

Також слід звернути увагу на можливість продовження дії договору оренди державної земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Згідно зі статтею 33 Закону України «Про оренду землі» по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди. При цьому слід зауважити, що ч. 4 статті 32 цього ж Закону встановлено, що перехід права власності на орендовану земельну

ділянку до іншої особи (у тому числі і право розпорядження нею) не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Отже, з боку орендаря таку додаткову угоду підписує керівник територіального органу земельних ресурсів або інша особа, уповноважена на такі дії, без прийняття рішення органом виконавчої

влади про поновлення договору оренди землі. Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

## III.

### Щодо контролю за виконанням договірних зобов'язань за договорами оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, термін дії яких не закінчився

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 26 листопада 2000 р. № 1040 «Про затвердження Загального положення про юридичну службу міністерства, іншого органу виконавчої влади, державного підприємства, установи та організації» юридична служба органу виконавчої влади відповідно до покладених на неї завдань:

- організовує роботу, пов'язану з укладенням договорів (контрактів), бере участь у їх підготовці та здійсненні заходів, спрямованих на виконання договірних зобов'язань, забезпеченні захисту майнових прав і законних інтересів органу виконавчої влади, а також погоджує (візує) проекти договорів за наявності погодження (візи) керівників заінтересованих структурних підрозділів;
- організовує претензійну та позовну роботу, здійснює контроль за її проведенням.

Отже, здійснення організаційних заходів щодо своєчасного виконання договірних зобов'язань, своєчасного внесення змін та доповнень до договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, вжиття заходів щодо припинення договорів оренди земельних ділянок шляхом їх розірвання покладено на юридичну службу Головного управління Держземагентства в області.

При цьому пропозиції щодо внесення змін та доповнень до договорів оренди земельних діля-

нок можуть бути надані як відповідними територіальними органами Держземагентства України так і їх структурними підрозділами.

Враховуючи зазначене, наказом Головного управління можливо передбачити, хто конкретно (яке управління, відділ) має своєчасно надавати інформацію до відповідної юридичної служби щодо внесення змін до істотних умов договору з метою своєчасного виконання договірних зобов'язань.

Відповідно до статті 31 Закону України «Про оренду землі» 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;
- ліквідації юридичної особи — орендаря.

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

Згідно зі статтею 32 цього ж Закону, на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням

суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 (права та обов'язки орендодавця) і 25 (права та обов'язки орендаря) цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

**У зв'язку з цим, з метою якісного виконання договірних зобов'язань та контролю за їх виконанням у Головному управлінні має бути вся інформація щодо діючих договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, в тому числі, укладених до 01.01.2013 року та копії цих договорів, завірені у встановленому порядку.**

Також необхідно врахувати, що відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на його поновлення.

Тобто, якщо договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення був укладений до 01.01.2013 року відповідною райдержадміністрацією і термін дії договору закінчився, то нинішній орендодавець — Головне управління Держземагентства в області має впевнитися, що договір оренди земельної ділянки за весь період його дії виконувався належно з метою переважного права орендаря на поновлення договору оренди земельної ділянки.