

НА ЗАПИТАННЯ
ВІДПОВІДАЮТЬАлла КАЛЬНІЧЕНКО,
юрист редакції,
Олена ЮРЕЦЬ, юристДОДАТКОВУ УГОДУ ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ,
УКЛАДЕНОГО ДО 2013 РОКУ, ПІДПИСУЄ ОРГАН,
ДО ЯКОГО ПЕРЕЙШЛИ ПОВНОВАЖЕННЯ
ПО РОЗПОРЯДЖЕННЮ ЗЕМЛЯМИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ

Приватне підприємство «Козацький курінь» із травня 2011 року орендує земельну ділянку площею 79,0970 га сільськогосподарського призначення державної власності за видом угідь — сіножаті, орендодавцем якої є Сокальська районна державна адміністрація Львівської області.

Підприємство спеціалізується на сільськогосподарському напрямку діяльності — свинарство, поголів'я корів, а тому сіножаті необхідні для ведення товарного виробництва.

На сьогодні виникла потреба в отриманні грошового кредиту для забезпечення більш ефективного розвитку тваринництва.

Для таких операцій банки вимагають документального підтвердження наявності поголів'я тварин і земельних площ. У цій ситуації необхідна наявність договору оренди землі на тривалий термін — до 50 років.

У нашому випадку дія договору оренди закінчується 16.05.2016 року, але такий термін договору не влаштовує банківські установи. Тому підприємство потребує дострокового вирішення питання про продовження дії договору або поновлення договору оренди.

При зверненні до структурних підрозділів Держземагентства України неможливо чітко отримати відповіді на питання поновлення договору оренди землі.

Відповіді звучать так.

Якщо застосувати термін поновлення договору оренди землі, це означає юридичною мовою укладання договору оренди землі на новий строк, оскільки дія договору вже закінчилась і мова йде про поновлення вже не чинного договору оренди землі. У такому разі питання оренди землі шляхом поновлення договору вирішується на конкурентних засадах. Якщо це так, то вкажіть законодавчу базу?

Якщо застосувати термін продовження дії такого договору, то з правової точки зору необхідно укласти угоду про внесення змін до чинного договору оренди земельної ділянки в частині продовження дії такого договору. Чи можна це застосувати у нашому випадку?

Наступний аспект.

До 2013 року договори оренди землі сільськогосподарського призначення державної власності укладають із державними адміністраціями, тепер із територіальними органами Держземагентства. Чи є територіальні органи Держземагентства «правонаступниками» держадміністрацій у частині укладання, поновлення, продовження дії договорів оренди землі? Адже в питаннях поновлення чи продовження дії договору оренди землі нові власники (і розпорядники) земель державного значення спираються на те, що не в праві додатково змінювати юридичні дії в договорах попередніх розпорядників землі, тобто відмовляються від укладання додаткових угод поновлення чи продовження дії договорів оренди землі.

Петро ПИЛИПЧУК,
директор ПП «Козацький курінь»

Статтею 170 Цивільного кодексу України встановлено, що держава набуває і здійснює цивільні права та обов'язки через органи державної влади у межах їхньої компетенції, встановленої законом. Від імені та в інтересах держави України право власності здійснюють відповідно органи державної влади (ч. 2 ст. 326 цього ж Кодексу).

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.

Враховуючи вищезазначене, з 1 січня 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 та його територіальні органи, а, отже, районні державні адміністрації з 2013 року не наділенні такими повноваженнями.

З прийняттям закону, яким повноваження щодо розпорядження державними сільськогосподарськими землями перейшли від райдержадміністрацій до Держземагентства та його територіальних органів, з 2013 року саме Держземагентство та його територіальні органи мають право приймати рішення та підписувати угоди про внесення змін або про розірвання договорів оренди державних

земельних ділянок сільгосппризначення, які були укладені до 2013 року. 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 1.01.2002 року із укладенням додаткових угод до договорів оренди земельних ділянок, оформлених до 1.01.2002 року, та розірванням таких договорів. 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 цих земель за цим Кодексом.

Щодо поновлення чи пролонгації (подовження) дії договору зазначимо, що внести зміни можливо у чинний договір, а поновити можливо той договір, який вже припинив свою дію. Отже, у вашому випадку мова має йти про внесення змін до чинного договору оренди в частині продовження його дії. При цьому внести зміни можна у будь-яку частину чинного договору шляхом укладання додаткової до нього угоди.

Порядок укладання додаткової угоди аналогічний порядку укладання самого договору. Після підписання додаткової угоди необхідно буде звернутися до державної реєстраційної служби із заявою про внесення змін до зареєстрованого раніше вашого права оренди в Державному реєстрі прав.

ЗМІНА ПЛОЩІ ПРИВАТИЗОВАНОЇ ЗЕМЛІ МОЖЕ ВІДБУВАТИСЯ ЗА РІШЕННЯМ ВЛАСНИКА АБО ЗА РІШЕННЯМ СУДУ



Після невеликої перерви наша сільська рада стала користуватися Вашою працею — журналом «Землевпорядний вісник», в якому знаходимо відповіді на численні запитання, які виникають при землевпорядкуванні в селі повсякденно. Дуже просимо Вашої допомоги у вирішенні такої проблеми: на території сільської ради є став площею понад 30 га. Частина земельних ділянок, які знаходяться у власності чи користуванні громадян, знаходяться у прибережній захисній смузі цього ставу.

При приватизації цих земельних ділянок до 2002 року 50-метрова відстань від урізу води не враховувалась і передавалась у власність. У державних актах на той час кадастрові номери земельних ділянок не зазначалися. А тепер ці громадяни — власники земельних ділянок бажать їх отримати. Без заяви до сільської ради вони звертаються до організацій на виконання землевпорядних робіт для виготовлення технічних документацій щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок.

У свою чергу, при виготовленні документації організації зменшують площу для передачі у власність на 50-метрову відстань від урізу води. Постає запитання: чи має право сесія сільської ради затверджувати технічну документацію по передачі у власність громадянам земельних ділянок, площа яких менша від тих площ, що зазначені у державних актах старого зразка (до 2002 року)?

Олег ГУСАР,
сільський голова

Петрушівська сільська рада
Ічнянського району
Чернігівської області



Насамперед слід згадати, що відповідно до пункту 2 Перехідних та прикінцевих положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. Якщо відомості про такі ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою власників або користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності.

Внесення інших змін до відомостей про ці земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок.

Щодо прибережних захисних смуг, то статтею 88 Водного кодексу України встановлено, що вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм у межах водоохоронних зон з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у межений період) шириною:

- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів — 25 метрів;
- для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів — 50 метрів;
- для великих річок, водосховищ на них та озер — 100 метрів.

Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках всіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

Землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених цим Кодексом.

У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.

Проекти землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг (з установленою в них пляжною зоною) розробляються в порядку, передбаченому законом.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шири-

ною не менше двох кілометрів від урізу води.

Постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 року № 486 затверджено Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, яким визначено, що цей Порядок встановлює єдиний правовий механізм визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них. У межах водоохоронних зон виділяються землі прибережних

захисних смуг та смуги відведення з особливим режимом їх використання відповідно до статей 88-91 Водного кодексу України. Розміри і межі водоохоронних зон визначаються на основі нормативно-технічної документації.

Пунктом 10 цієї постанови, яка є нині чинною, встановлено, що на землях міст і селищ міського типу розмір водоохоронної зони, як і прибережної захисної смуги, встановлюється відповідно до існуючих на час встановлення водоохоронної зони конкретних умов забудови.

Отже:

- Маємо за законом 50-метрову захисну смугу навколо ставка площею більше 30 га.
- Ця прибережна захисна смуга мала встановлюватися за окремими проектами землеустрою та з урахуванням наявної для міст і селищ міського типу містобудівної документації. Фактично на час прийняття рішення ради про передачу громадянам у приватну власність земельних ділянок прибережна захисна смуга не була встановлена, а тому площа земельної ділянки вираховувалася без її врахування.
- Межі земельних ділянок, на які розповсюджуються права будь-яких фізичних чи юридичних осіб або органів місцевого самоврядування, у тому числі зони спеціальних обмежень щодо використання земель, повинні бути визначені відповідно до існуючих вимог.
- За відсутності відповідних проектів землеустрою та встановлених на їх основі меж прибережних захисних смуг при розробці технічної документації зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), право власності на яку виникло до 2004 року, землевпорядна організація самостійно змінювати межі земельної ділянки не має права.

І наостанок, сесія сільської ради не має права затверджувати технічну документацію, оскільки:

- по-перше, земля вже приватизована на підставі прийнятого раніше рішення, тобто земельна ділянка із площею, зазначеною у державному акті вже перебуває у приватній власності;
- по-друге, враховуючи, що відповідно до статті 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності і право приватної власності є непорушним, припинення права власності на частину земельної ділянки може бути або добровільним (відмова від права власності) або ж за рішенням суду;
- по-третє, площа земельної ділянки зафіксована в державному акті, виданому до 2004 року, а за чинним законодавством така земельна ділянка вважається вже сформованою і ні землевпорядна організація, ні сільська рада не мають права змінювати сформовану земельну ділянку, право власності на яку вже виникло;
- по-четверте, якщо вести мову про технічну помилку, допущену при обчисленні площі земельної ділянки, яка зазначена у державному акті на право власності, її фактичній площі (не в цьому випадку), то така помилка виправляється відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.