



УКРАЇНА  
ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

18000, м. Черкаси, вул. Б.Вишневецького, 36, тел: 36-20-38, 54-01-12, architecture@chmr.gov.ua

04.02.19 8574

### ЗАУВАЖЕННЯ

до проекту рішення Черкаської міської ради «Про припинення товариству з обмеженою відповідальністю «Добробут» права користування земельною ділянкою по вул. Гоголя, 274»

За результатами аналізу поданого депутатом міської ради Лолою Р.В. проекту рішення Черкаської міської ради «Про припинення товариству з обмеженою відповідальністю «Добробут» права користування земельною ділянкою по вул. Гоголя, 274» та пояснення до проекту повідомляємо про непогодження вказаного проекту з наступних підстав.

Зазначеним проектом передбачено прийняття Черкаською міською радою рішення про розірвання договору оренди земельної ділянки за адресою вул. Гоголя, 274 м.Черкаси та зобов'язання департаменту організаційного забезпечення Черкаської міської ради скасувати відповідний запис Державному реєстрі речових прав.

Норми, що врегульовують правовідносини між орендодавцем та орендарем земельної ділянки визначені Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України та Законом України «Про оренду землі».

10.07.2005 між Черкаською міською радою та ТОВ «Добробут» укладено договір оренди землі зареєстрований у книзі записів реєстрації договорів оренди землі 18.07.2005 за № 298. У оренду товариству передана земельна ділянка площею 623 кв.м. розташована за адресою вул. Гоголя, 274 м.Черкаси.

Заборгованість ТОВ «Добробут» перед Черкаською міською радою за вказаним договором по оплаті орендної плати відсутня.

Відповідно до ст.651 Цивільного кодексу України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

У свою чергу, у зазначеному вище договорі відсутні положення щодо одностороннього розірвання договору.

Зазначена вище норма кореспондується із ч. 4 ст. 31 Закону України «Про оренду землі», яка встановлює, що розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Згідно із ч. 3 цієї ж статті договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути **достроково розірваний за рішенням суду** в порядку, встановленому законом.

Окрім того, у поясненні міститься посилання на нецільове використання земельної ділянки орендарем.

Статтею 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» повноваження у сфері державного контролю за використанням та охороною земель та дотриманням вимог законодавства України про охорону земель покладено на державних інспекторів.

Відповідно до пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 10.09.2014 № 442 «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» функції Державної інспекції сільського господарства, в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності, родючості ґрунтів покладено на Державну службу з питань геодезії, картографії та кадастру.

Підтвердженням використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є матеріали справи про адміністративне правопорушення, які підтверджують факт вчинення цього правопорушення, а саме:

- акт перевірки дотримання вимог земельного законодавства; - протокол про адміністративне правопорушення;
- припис (з вимогою усунення порушення земельного законодавства);
- акт обстеження земельної ділянки.

Відповідно до пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України від 10.09.2014 № 442 «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» функції Державної інспекції сільського господарства, в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності, родючості ґрунтів покладено на Державну службу з питань геодезії, картографії та кадастру.

Однак, ініціатором проекту рішення не додано до пояснювальної записки документів, що підтверджують нецільове використання земельної ділянки або інші підтвердження порушення умов укладеного договору.

Щодо пункту 2 проекту рішення зазначаємо наступне.

Статтею 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» встановлено, що державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі:

- 1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікату;
- 2) свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікату;
- 3) свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікату;
- 4) виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів;
- 5) свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дублікату;
- 6) свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дублікату;
- 7) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;

8) державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року;

9) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;

10) ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди;

11) заповіту, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

12) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;

13) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;

14) інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

Як вбачається з викладеного, прийняття органом місцевого самоврядування рішення про розірвання договору не може бути підставою внесення змін (скасування) запису у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, прийняття рішення Черкаською міською радою у відповідності до даного проекту призведе до прийняття незаконного рішення та втрат надходжень до міського бюджету (орендної плати, що сплачується добросовісним, у розумінні закону, орендарем).

Отже, поданий проект рішення містить численні порушення норм чинного законодавства, у зв'язку з чим не може бути погоджений департаментом, до компетенції якого відноситься вирішення земельних питань.

Директор департаменту



А.О.Савін