

**Перший миколаївський місцевий центр з надання
безоплатної вторинної правової допомоги**



**Кейс правових консультацій, роз'яснень та
порад**

**з земельного права,
особливості орендних правовідносин,
Державний земельний кадастр**

України

(корисна інформація, для адвокатів юристів та громадян)

Кейс № 3



«Кожен має право на справедливий, незалежний суд
Кожен має право на правову допомогу.

У випадках, передбачених законом, ця допомога
надається безоплатно.

Кожен є вільним у виборі захисника своїх прав.

Конституція України,

Кожному гарантується:

- право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб;

- право на звернення за захистом своїх прав до Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини;

- право після використання всіх національних засобів правового захисту звертатися за захистом своїх прав і свобод до відповідних міжнародних судових установ чи до відповідних органів міжнародних організацій, членом або учасником яких є Україна;

- право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань.

Зверніть увагу!

Кожен має право на відшкодування за рахунок держави чи органів місцевого самоврядування матеріальної та моральної шкоди, завданої незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю органів державної влади, місцевого самоврядування, їх посадовими і службовими особами при здійсненні ними своїх повноважень.

Важливо!

Судові рішення ухвалюються судами і є обов'язковими до виконання на всій території України.

Беручи до уваги складність, постійні зміни і суперечності в законодавстві України, не всякий громадянин має можливість самостійно захищати свої порушені права. Фахівці Першого миколаївського місцевого центру та адвокати консультують і представляють інтереси фізичних осіб в різних інстанціях, та судовому процесі.

Опис

1. Що таке Державний земельний кадастр України і для чого він потрібен?
2. Як же Ви можете отримати інформацію з Державного земельного кадастру:
3. Хто такі землевпорядні організації, чим вони займаються?
4. Як же формується земельну ділянку?
5. Як відбувається зміна майнових прав на земельну ділянку (купівля-продаж, оренда, сервітут, іпотека)?
6. Що таке землі сільськогосподарського призначення та порядок їх використання?
7. Право оренди земельної ділянки
8. Поняття договору оренди землі.
9. Порядок укладення договору оренди землі
10. Строк дії договору оренди землі
11. Що таке орендна плата за землю
12. Зміна умов та припинення договору оренди землі
13. Припинення договору оренди землі шляхом його розірвання
14. Поновлення договору оренди землі
15. Наслідки припинення або розірвання договору оренди землі
16. Відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди землі
17. Суб'єкти договору оренди
18. Як відноситься земельну ділянку та будівлі на ньому між собою?
19. Суперечка про межу
20. Накладення земельних ділянок за даними Державного земельного кадастру.
21. Що робити, якщо органи місцевого самоврядування, Держземагентства перешкоджають в реалізації Ваших прав?
22. Судова практика. Власність на земельну ділянку при переході права власності на об'єкт нерухомості за відсутності цивільно-правової угоди щодо земельної ділянки.

Що таке Державний земельний кадастр України і для чого він потрібен?

Земельні правовідносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, - так визначає цей вид правовідносин Земельного кодексу України, який і є основним нормативно-правовим актом у цій сфері.

Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

А об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, в тому числі на земельні частки (паї).

Сьогодні ми спробуємо розібратися в найпоширеніших спорах, що виникають в земельних правовідносинах, отже:

Що таке Державний земельний кадастр України і для чого він потрібен?

Законом України «Про Державний земельний кадастр» визначено, що **Державний земельний кадастр** - це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. У двох словах, це база даних всіх земельних ділянок України. Держателем такої бази даних є Держземагенство. У цій основі Ви можете знайти:

- кадастровий номер, який присвоюється знову занесеним в кадастр ділянкам,
- поштова адреса,
- опис меж із зазначенням суміжних земельних ділянок,
- власників земельних ділянок,
- користувачів суміжних земельних ділянок державної або комунальної власності,
- площа, довжини ліній по периметру,
- координати поворотних точок,
- нормативна грошова оцінка,

- інформація про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних Державного реєстру майнових прав на нерухоме майно.

Поворотні точки це і є кути меж земельної ділянки. Маючи координати поворотних точок при наявності спеціальної освіти можна встановити з точністю до декількох сантиметрів положення Вашої земельної ділянки. У земельний кадастр ці точки потрапляють з документації землеустроїства при відведенні земельної ділянки або винесення меж земельної ділянки в натуру, для земель, виданих до ведення Державного земельного кадастру.

Як же Ви можете отримати інформацію з Державного земельного кадастру:

1. Подивившись Публічну кадастрову карту. Тут Ви зможете знайти межі земельної ділянки, його площа, категорію земель, до якої ставитися земельну ділянку, а також кадастровий номер. Для того щоб перевірити правильність розташування Вашої земельної ділянки цілком достатньо і це треба обов'язково зробити! Мені відомі випадки, коли в реальності ділянка перебувала не там, де думали власники цієї ділянки;

2. Отримати виписку або довідку з земельного кадастру. У даних документах ми побачимо набагато більше інформації. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності на землю гарантується. Це право виходить і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону (ст. 14 Конституції України).

На жаль, земельна ділянка не має чітко визначених меж, як будинок, наприклад, або інше приміщення, такі межі не можна визначити «на око» і, відповідно, ніяк не вийде зрозуміти де починається Ваш земельну ділянку і закінчується ділянку сусіда. Законодавством питання визначення меж визначений не чітко. Іншим фактором, на мій погляд, є певна неграмотність громадян в питаннях земельного права, недбалість землевпорядних організацій і складність оформлення земельних ділянок, постійні перепони з боку чиновників.

Хто такі землепорядні організації, чим вони займаються?

Землепорядні організації - це юридичні особи, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням, і в складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землепорядників або фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землепорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Землепорядні організації розробляють технічну документацію відведення земельних ділянок, для нових земельних ділянок (одержуваних в право власності або постійного користування, оренди із земель комунальної і державної власності) технічну документацію встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) (це винесення даних із земельного кадастру на місцевість і розробка відповідної документації).

Як же формується земельну ділянку?

Формування нової земельної ділянки можливо при відведенні його фізичній або юридичній особі із земель державної або комунальної власності, поділ або об'єднання вже існуючого (їх) земельних ділянок.

Особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки, звертається до сільської ради, якщо ділянка знаходиться в комунальній власності, в районну державну адміністрацію, якщо ділянка є державною власністю, але знаходиться в межах населеного пункту, в обласну державну адміністрацію, якщо земельна ділянка державної власності знаходиться за межами населеного пункту. Отримує дозвіл на розробку землепорядної документації відведення земельної ділянки. Звертається до землепорядної організації, яка розробляє відповідний проект, погоджує його з агентством земельних ресурсів та звертається до органу для прийняття рішення про передачу на відповідному праві земельної ділянки заявнику. Після прийняття рішення про передачу прав на земельну ділянку, заявник повинен зареєструвати таке право.

Після реєстрації земельної ділянки земельну ділянку стає об'єктом цивільних правовідносин.

Як відбувається зміна майнових прав на земельну ділянку (купівля-продаж, оренда, сервітут, іпотека)?

Процедура зміни майнових прав на земельну ділянку, які мають кадастровий номер (тобто внесені до Державного земельного кадастру) така ж, як і для будинків і іншого нерухомого майна. Укладається договір про перехід прав до іншої особи (купівля-продаж, оренда, сервітут, іпотека), який підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню, і нотаріус як спеціальний реєстратор майнових прав на нерухоме майно вносить майнові права в відповідний розділ Державного реєстру майнових прав на нерухоме майно та видає Вам витяг про реєстрацію майнових прав на нерухоме майно.

А ось земельні ділянки державної або комунальної власності, права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис) продаються на земельних торгах. Винятком є такі випадки:

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;
- використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);
- використання релігійними організаціями, легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;
- будівництва об'єктів, в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;
- надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам, а також господарським товариствам, у статутному капіталі яких державна або комунальна частка акцій (часток, паїв) перевищує 60 відсотків;
- надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;
- надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;

- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;

- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;

- надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно - Приватні партнерства відповідно до закону;

- надання земельної ділянки, замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така необхідність відпала;

- будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);

- створення озелених територій загального користування;

- будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);

- передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокосіння та випасання худоби, для городництва;

- надання земельних ділянок особам взамін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування;

- розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції;

- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;
- надання земельної ділянки, замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю (правонаступнику) в разі, якщо така необхідність відпала;
- поновлення договорів оренди землі;
- використання земельних ділянок для здійснення концесійної діяльності;
- передачі в оренду, концесію майнових комплексів та нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності;
- надання в оренду земельних ділянок індустриальних парків керуючим компаніям цих індустриальних парків.

Що таке землі сільськогосподарського призначення та порядок їх використання?

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

- а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

а) громадянам - для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства;

б) сільськогосподарським підприємствам - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам - для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;

г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян - для ведення підсобного сільського господарства;

г) оптовим ринкам сільськогосподарської продукції - для розміщення власної інфраструктури.

Землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Право оренди земельної ділянки

Право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом.

Строк оренди земельної ділянки **не може перевищувати 50 років**.

Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у

заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки - на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом.

Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда).

Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи. Строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років.

Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, не може бути меншим як 10 років.

Поняття договору оренди землі.

Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови. У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта

оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності - земельних ділянок, що перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

Порядок укладення договору оренди землі

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку.

Укладення договору оренди земельною ділянкою із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування.

Строк дії договору оренди землі

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може **перевищувати 50 років**.

При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути **меншим як 7 років**.

Особа, яка управляє спадщиною, у складі якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що не перебуває в оренді, має право передати таку ділянку в оренду на строк до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на таку земельну ділянку або до набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою, про що обов'язково зазначається у договорі оренди земельної ділянки.

Якщо строк дії договору оренди земельної ділянки закінчився у день або після смерті орендодавця, але до державної реєстрації права власності на земельну ділянку за новим власником (спадкоємцем), такий договір вважається продовженим (поновленим) до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця або територіальної громади на таку земельну ділянку.

Що таке орендна плата за землю

Орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України). Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди. У разі визнання у судовому порядку договору оренди землі недійсним отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

Орендна плата справляється у грошовій формі. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності. Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини.

Зміна умов та припинення договору оренди 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.

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;

- відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

- 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 такого партнерства).

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

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. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Особа, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває в оренді, протягом одного місяця з дня державної реєстрації права власності на неї зобов'язана повідомити про це орендаря в порядку, визначеному статтею.

Припинення договору оренди землі шляхом його розірвання

На вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, та умовам 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 разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення - за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Поновлення договору оренди 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. У разі смерті орендодавця до спливу строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється. Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення. У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із:

- власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності);
- уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).

Керівник органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який уповноважений підписувати додаткову угоду до договору оренди землі щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, визначається рішенням цього органу. Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.

Наслідки припинення або розірвання договору оренди землі

У разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця.

У разі невиконання орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки.

Відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди землі

У разі невиконання зобов'язань за договором оренди землі сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором.

Орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за договором. У разі виявлення таких недоліків орендар має право вимагати:

- зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків;
- відрахування з орендної плати певної суми своїх витрат на усунення таких недоліків з попереднім повідомленням про це орендодавця;
- дострокового розірвання договору.

Орендодавець не несе відповідальності за наслідки, пов'язані з недоліками переданої в оренду земельної ділянки, якщо такі недоліки обумовлені договором оренди.

Суб'єкти договору оренди

Орендодавці землі

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом.

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

Орендодавцем земельної ділянки, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною.

Орендарі землі

Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Орендарями земельних ділянок можуть бути:

а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;

б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;

в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

Як відноситься земельну ділянку та будівлі на ньому між собою?

Земельна ділянка тісно пов'язаний з будовами, які перебувають на ньому, але вони все-таки є різними об'єктами. Законодавством визначено, що будівля та земельна ділянка, на якому така будова знаходиться, можуть мати різних власників. Однак, зв'язаність проявляється у багатьох факторах.

Так, введення закінченого будівництва будівлі можливо тільки при наявності майнового права користування і володіння земельною ділянкою (оренда, власність).

У договорі купівлі-продажу будівлі кадастровий номер земельної ділянки є обов'язковим.

При продажу будівлі до нового власника переходить то право на земельну ділянку, якою володів попередній власник (право оренди, власності).

Таким чином, проглядається різниця об'єктів майнового права землі і будівель, але і їх тісний зв'язок між собою, в якій будівлі є більш головною річчю по відношенню до землі.

Отже, розуміючи механізм регулювання земельних правовідносин розглянемо, які суперечки в сфері земельних правовідносин можуть виникати, як їх уникнути і як вирішувати.

Суперечка про межі.

Одним з найбільш поширених спорів в земельних спорах є суперечка про межі.

Законом України «Про землеустрій» визначено, що при відведенні земельної ділянки землепорядна організація зобов'язана встановити на поворотних точках земельної ділянки межові знаки встановленого зразка і передати їх за актом землекористувачу, а землекористувач не має права приступати до використання земельної ділянки до встановлення межових знаків. Однак, але на практиці ці знаки не встановлюються землепорядною організацією, - звідси і причина спору про межі.

«Я на не бачив жодного межового знака» - повідомив мені керівник однієї з землепорядних організацій коли я спілкувався з ним як юрист по одному з подібного спору про межі.

Рідко, коли межі земельної ділянки мають орієнтир, наприклад, обріз будови, дороги і т.п., але це швидше виняток з правил, ніж саме правило. Через відсутність таких орієнтирів у сусідів і з'являється різне розуміння меж їх ділянок.

Вирішити дану ситуацію можна звернувшись в землепорядну організацію для винесення меж земельної ділянки в натуру, а в разі виникнення суперечок до юриста або адвоката по земельних спорах. Щоб уникнути спору про межі перед тим як встановлювати паркан, приступати до будівництва на своїй ділянці Вам необхідно звернутися до землепорядної організації для винесення меж земельної ділянки в натуру, цим Ви зможете забезпечити себе від неприємностей надалі.

Але якщо вже так сталося що на Вашому земельній ділянці перебувати паркан, будова, або інші речі сусіда, - це порушення Вашого права на землю! Ви можете захистити своє право, в тому числі і в суді. Розглянувши даний спір суд може зобов'язати знести такі будови сусіда або прибрати речі сусіда, компенсувати шкоду заподіяну таким само захопленням.

Накладення земельних ділянок за даними Державного земельного кадастру.

На жаль, але на сьогоднішній день далеко не всі земельні ділянки в Україні внесено до Державного земельного кадастру. Як раніше описувалося, кадастр є відносно молодим інститутом регулювання земельних відносин, що є причиною того, що земельні ділянки, видані у власність до впровадження кадастру в ньому, там не відображаються. Власники таких ділянок при появі бажання продати, подарувати, розділити земельну ділянку або будови на ньому стикається з тим, що для здійснення будь-яких дій з земельною ділянкою їм спочатку необхідно зареєструвати ділянку в земельному кадастрі. Така реєстрація проходить після розробки землеустроителями технічної документації по встановленню меж земельної ділянки в натурі та її реєстрації кадастровим реєстратором. Дуже поширеною є ситуація, коли при розробці технічної документації або кадастрової реєстрації виявляється факт накладення меж земельної ділянки з сусідніми ділянками. Основною причиною такого накладення є неправильність зазначення поворотних точок сусідньої земельної ділянки, яка виникла через несумлінне виконання технічної документації землеупорядною організацією, яка розробляла таку документацію сусідам.

Розуміючи, що суперечок з сусідами по межі немає, багато хто починає шукати виходи з ситуації, що склалася: подавати позови до Агентству земресурсів і т. П. На жаль, це хибний шлях, оскільки ні Агентство земельних ресурсів, ні кадастровий реєстратор не зобов'язані перевіряти вірність вказівки поворотних точок, що покладається в основу відмов судами в задоволенні таких позовів. В даній ситуації є лише один спосіб захисту, - така проблема вирішується досить просто: достатньо «покласти земельну ділянку на своє місце», тобто вірно внести зміни або розробити нову технічну

документацію. Але тут починає виникати ще ряд проблем: сусідню ділянку, як правило, теж межує з іншими ділянками, без згоди сусіда ні внести зміни, ні розробити нову технічну документацію неможливо, а сусіда все влаштовує. Тут приходить на допомогу суперечка про добросусідство.

Що робити, якщо органи місцевого самоврядування, Держземагентства перешкоджають в реалізації Ваших прав?

Дуже часто доводиться стикається у своїй практиці, коли той чи інший орган, посадова особа, яке пов'язане із земельними питаннями зловживають своїм становищем або просто халатно ставиться до своїх обов'язків.

Останніми змінами в земельному законодавстві чітко врегульовані терміни розгляду і підстави для відмови. Так, наприклад, законодавець визначив, що клопотання про дозвіл на розробку технічної документації повинно бути розглянуто не пізніше місячного терміну і, якщо в цей термін клопотання не було розглянуто, особа яка звернулася із таким клопотанням має право звернутися до землевпорядної організації і приступити до розробки техдокументації. Таких прикладів насправді досить багато.

Основоположним у вирішенні таких суперечок є положення Конституція України, відповідно до якої органи державної влади, місцевого самоврядування їх посадові особи зобов'язані діяти виключно в рамках своїх повноважень, встановлених законодавством. Кодекс адміністративного судочинства України дає можливість фізичним та юридичним особам оскаржити дії або бездіяльності органів державної влади, місцевого самоврядування їх посадових осіб.

Таким чином, кожен факт бездіяльності або незаконного відмови оскаржується в судовому порядку (необхідно звернутися в суд з адміністративним позовом).

!!! Важливо: адміністративний позов повинен бути поданий до закінчення 6-ти місячного строку з дня винесення рішення або крайнього терміну для вчинення дії (у випадках оскарження бездіяльності) !!!

Кожен спір індивідуальний, адже можливі різні варіанти: помилки в земельному кадастрі, помилки в землевпорядної

документації, які можуть бути виправлені. Адже порядок ведення державного земельного кадастру передбачає можливість виправлення помилок.

Спори про визнання права на земельну ділянку, якщо таке право не визнається, рівно, як і суперечки з приводу неправомірних рішень, бездіяльності органів влади вирішуються також в суді.

Важливо правильно визначити юридичну проблему і вже виходячи з індивідуального аналізу ситуації визначити юридичну стратегію вирішення питання з мінімальними витратами для Вас. У юридичній практиці був випадок, коли юрист, до якого звернувся клієнт вибрав невірну стратегію, в слідстві чого вийшов незадовільний результат, виправлення якого затягнулося на місяці, не кажучи вже про фінансову "невтішною" сторону питання.

В такому випадку допомога юриста або адвоката буде незамінною.

Судова практика

Власність на земельну ділянку при перехід права власності на об'єкт нерухомості за відсутності цивільно-правової угоди щодо земельної ділянки.

22.06.2017 р. в рамках справи № 6-3059цс16 Верховний суд України досліджував питання щодо застосування судом касаційної інстанції статей 88, 120 ЗК України та статті 377 ЦК України відносно переходу права власності на об'єкт нерухомості за відсутності цивільно-правової угоди щодо земельної ділянки.

Відповідно до частин першої, другої статті 78 ЗК України (2001 року) право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

Поняття земельної ділянки як об'єкта права власності визначено у частині першій статті 79 ЗК України як частини земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Нормами частини другої статті 6, частини першої статті 22, частини першої статті 23 ЗК України (1991 року) передбачалося набуття громадянами права власності на земельні ділянки у разі одержання їх у спадщину та виникнення права власності після встановлення меж земельної ділянки в натурі і одержання державного акта про право власності на землю.

Аналогічними за змістом нормами статті 81 ЗК України також передбачено, що громадяни набувають права власності на земельні ділянки на підставі, зокрема, придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами, прийняття спадщини.

На відміну від норми статті 30 ЗК України 1991 року, яка в імперативній формі передбачала автоматичний перехід права власності на земельну ділянку в разі переходу права власності на

будівлю і споруду, частина перша статті 120 ЗК України 2001 року (в редакції, чинній на час укладення сторонами договорів) визначила, що при переході права власності на будівлю і споруду до набувача нерухомого майна право власності на земельну ділянку, на якій розташовані будівля або споруда, може переходити на підставі цивільно-правових угод між власниками земельної ділянки і набувачем будівель або споруд (договори купівлі-продажу, дарування, міни тощо).

ВАЖЛИВО: Перехід права користування земельною ділянкою при переході права власності на будівлю або споруду, які розташовані на ній, також визначається на підставі договору (частина друга статті 120 ЗК України).

Разом з тим за відсутності цивільно-правової угоди щодо земельної ділянки при переході права власності на об'єкт нерухомості, як і у справі, яка переглядається, слід враховувати наступне.

Частина четверта статті 120 ЗК України (в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) передбачала, що при переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено у договорі відчуження будівлі і споруди.

Аналіз змісту норм статті 120 ЗК України у їх сукупності дає підстави для висновку про однакову спрямованість її положень щодо переходу прав на земельну ділянку при виникненні права власності на будівлю і споруду, на якій вони розміщені.

Зазначені норми закріплюють загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. За цими нормами визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду та передбачається механізм роздільного правового регулювання нормами цивільного законодавства майнових відносин, що виникають при укладенні правочинів щодо набуття права власності на нерухомість, і правового регулювання нормами земельного і цивільного законодавства відносин при переході прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на нерухомість.

ВИСНОВОК: Таким чином, за загальним правилом, закріпленим у частині четвертій статті 120 ЗК України, особа, яка набула право власності на частину будівлі чи споруди, стає власником відповідної частини земельної ділянки на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику, якщо інше не передбачено у договорі відчуження нерухомості.

Аналогічне твердження міститься у Постанові Верховного суду України від 11.02.2015 року по справі № 6-2цс15 (№ в ЄДРСРУ 42763573).

При цьому при застосуванні положень статті 120 ЗК України у поєднанні з нормою статті 125 цього Кодексу слід виходити з того, що у випадку переходу права власності на об'єкт нерухомості у встановленому законом порядку право власності на земельну ділянку в набувача нерухомості виникає одночасно з виникненням права власності на зведені на земельній ділянці об'єкти. Це правило стосується й випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на нерухомість, однак земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності.

Поряд з цим, 12.10.2016 р. Верховний суд України розглядаючи справу №6-2225цс16 (ЄДРСРУ № 62058395) підтвердив раніше висловлену позицію та серед іншого вказав, що за змістом статті 377 ЦК України до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором.

P.s. Окрім того, частиною першою статті 356 ЦК України передбачено, що власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю.

Відповідно до статей 364, 367 ЦК України кожен зі співвласників має право на виділ його частки майна, що є у спільній частковій власності в натурі, або його поділ з дотриманням вимог статті 183 цього Кодексу.

Аналогічне положення закріплено в частині третій статті 88 ЗК України.

За нормою статті 87 ЗК України право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає, зокрема, при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами; при прийнятті спадщини або за рішенням суду.

Частиною першою статті 88 ЗК України передбачено, що володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюється за згодою всіх співвласників згідно з договором, а в разі недосягнення згоди – у судовому порядку.

Відповідно до частини четвертої цієї статті учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки.

Для отримання більш детальної інформації звертайтеся до відділів бюро правової допомоги Першого миколаївського місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги:

Березанське бюро правової допомоги
с/т. Березанка, вул. Центральна, 41
тел. (05153) 2-11-46
e-mail: Berezanska@legaid.mk.ua

Новоодеське бюро правової допомоги
м. Нова Одеса, вул. Центральна, 179,
тел. (05167) 2-15-51, (063) 3516 74 15
e-mail: Novoodesa@legaid.mk.ua

Ольшанське бюро правової допомоги
Миколаївський район
м. Миколаїв, вул. Очаківська, 142
Тел. (0512) 48-00-17
e-mail: Olshanka@legaid.mk.ua

Очаківське бюро правової допомоги
м. Очаків, вул. Торгава, 44
тел. (05154) 2-52-37
e-mail: Ochakiv@legaid.mk.ua

Skype – консультування проводиться кожного другого та четвертого четверга місяця з 14:00 год. до 17:00 год.

Skype - адреса: [pershiy.bvpd](https://www.skype.com/join/pershiy.bvpd)

Розташування та контакти центрів правової допомоги можна дізнатися на сайті:

www.legaid.gov.ua

або в операторів гарячої лінії

0-800-213-103

(безкоштовно зі стаціонарних і мобільних телефонів)

**БЕЗОПЛАТНА
ПРАВОВА
ДОПОМОГА**

Перший миколаївський місцевий центр з
надання безоплатної вторинної правової
допомоги



54020, Україна, м. Миколаїв,
вул. Образцова 4А/2,
тел. ф. (0512) 47-20-90, 47-20-91,
073-404-68-82, 099-607-07-87,
e-mail: mykolaiv1.mykolaiv@legalaidd.mk.ua