



ГОСТОМЕЛЬСЬКА СЕЛИЩНА РАДА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

08290, селище Гостомель, вулиця Свято-Покровська, 125

№ 0309/18

« 07 » вересня 2018 року

Кудінов Антон Миколайович

Електронна адреса: antonio.kudinov@gmail.com

Розглянувши колективне звернення (електронна петиція) за вх. № КОЛ-122 від 03.09.2018 року, Гостомельська селищна рада повідомляє наступне.

Відповідно до ст. 41 Конституції України, кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Згідно зі ст. 319 Цивільного кодексу України, власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Держава не втручається у здійснення власником права власності.

Згідно зі ст. 316 ЦК України, правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших.

Статтею 328 ЦК України встановлено, що право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірною, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Відповідно до ст. 14 Конституції України, право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Порядок отримання земельної ділянки у власність визначений Земельним кодексом України.

Відповідно до ст. 19 Конституції України, 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.

Виходячи з вище викладеного, селищна рада не вправі приймати будь-які рішення щодо земельних ділянок, які знаходяться в приватній власності.

Згідно зі ст. 31 Закону України «Про оренду землі», розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

За загальним правилом договір оренди землі розірвати в односторонньому порядку неможливо. В односторонньому порядку розірвання договору оренди землі можливе лише в тому випадку, якщо це прямо передбачено в договорі оренди землі (наприклад, умовами розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку можуть бути: передача в суборенду земельної ділянки без письмової згоди орендодавця, несплата розміру орендної плати протягом більш ніж три місяці тощо).

Положення статті 31 Закону України «Про оренду землі» передбачають два варіанти розірвання договору оренди землі:

1) Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін.

2) На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

В першому випадку (за згодою сторін), відповідно до ст.188 Господарського кодексу України, сторона договору, яка вважає за необхідне змінити або розірвати договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором. Сторона договору, яка одержала пропозицію про зміну чи розірвання договору, у двадцятиденний строк після одержання пропозиції повідомляє другу сторону про результати її розгляду. У разі якщо сторони не досягли згоди щодо зміни (розірвання) договору або у разі неодержання відповіді у встановлений строк з урахуванням часу поштового обігу, заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду.

У разі якщо сторони досягли згоди потрібно скласти додаткову угоду до договору оренди, в якій передбачити розірвання договору з певної дати та покладення на одну зі сторін (зазвичай орендаря) обов'язку здійснити державну реєстрацію припинення права оренди. Якщо договір припиняється до закінчення періоду, за який сплачується орендна плата (зазвичай це рік), бажано також прописати порядок і строк виплати орендної плати за фактичний період оренди.

Відповідно до ст. 32 Закону України «Про оренду землі», у разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншої сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Другий випадок (розірвання договору за рішенням суду) дещо деталізований у статті 32 Закону України «Про оренду землі»: на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду:

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

Так, наприклад, підставами для дострокового розірвання договору оренди землі можуть бути: якщо ініціатором виступає власник земельної ділянки (орендодавець) - нецільове використання земельної ділянки, несплата орендної плати, екологічна шкода ділянці від діяльності орендаря, її забруднення тощо, якщо ініціатором виступає орендар - створення перешкод орендареві у користуванні земельною ділянкою тощо.

Однією з найпоширеніших підстав розірвання договору оренди земельної ділянки є заборгованість з орендної плати. За змістом статей 1, 13 Закону України «Про оренду землі» основною метою договору оренди земельної ділянки та одним із визначальних прав орендодавця є своєчасне отримання останнім орендної плати в установленому розмірі. Разом з тим доводи про наявність заборгованості з орендної плати мають підтверджуватись належними доказами, наприклад довідкою про наявність (або відсутність) заборгованості із земельного податку та оренди землі.

В той же час, слід зазначити, що згідно Генерального плану селища Гостомель, дана територія передбачена як рекреаційна зона озелених територій загального користування, яка призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, водойми, лісопарки, гідропарки.

Гостомельський селищний голова



Ю.І. Прилипко