

ЩЕ РАЗ ПРО ОРЕНДУ ВОДОЙМ

ПИТАННЯ: Звертаємось до Вас для надання роз'яснень стосовно дій укладених ще в 2010-2012 роках _____ районною державною адміністрацією

28.07.2021 року _____ сільській раді на підставі Акту прийому-передачі _____ районною державною адміністрацією було передано копії укладених _____ районною державною адміністрацією Договорів оренди водних об'єктів та Договорів оренди земель водного фонду.

Деякими орендарями укладено лише Договір оренди водного об'єкту без укладання Договору оренди землі (під водним дзеркалом).

Орендну плату за договором оренди водного об'єкту орендарі не сплачують. Яким чином договорів, згідно договорів _____ сільська рада не є стороною договорів для того, щоб подати позов до суду для розірвання договорів в судовому порядку? Додаткової угоди про заміну сторони не уклали (оскільки в сільській раді в наявності лише копії переданих договорів). Добровільно розривати Договори орендарі відмовляються.

Чи можна провести торги (аукціон) на земельну ділянку водного фонду без затвердженої документації на прибережну зону?

ВІДПОВІДЬ: Одразу зазначимо, що нормативне регулювання оренди водойм неодноразово змінювалося. Якщо зараз така оренда можлива виключно на підставі договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, то в згаданий період (2010-2012 роки) укладалися окремі договори оренди водойм. Проте самих таких договорів було замало – потрібно було ще орендувати земельну ділянку під водоймою (окремим договором), а в разі необхідності ще й гідротехнічну споруду.

Допускаємо, що могла виникнути ситуація коли договори оренди землі все ж таки були, але строк їх дії закінчився чи вони просто не були передані раді держадміністрацією. Адже в згаданий період ще не було державної реєстрації речових прав і реєстрації підлягало не право оренди, а сам договір оренди землі. Тому варто уточнити це питання шляхом звернення до Головного управління Держгеокадастру в області. Якщо ж земельна ділянка справді не орендувалася, можна ставити питання про її самовільне зайняття (аж до кримінальної відповідальності), вимагати її звільнення в судовому порядку (негаторний позов) та вимагати відшкодування завданих збитків (див. Методику визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання, затверджену постановою КМУ від 25.07.2007 №963).

Систематична несплата орендної плати є однозначною підставою для розірвання договору оренди. Але тільки в судовому порядку.

Та в даній ситуації ми б запропонували спочатку звернутися до орендарів з пропозицією укладення додаткової угоди до договору. А в цій додатковій угоді зафіксувати не лише заміну орендодавця (права та обов'язки орендодавця перейшли до ради разом з правами на землю відповідно до закону), але й наявну заборгованість з орендної плати). Ну, а в разі відмови орендаря від укладення такої додаткової угоди звертатися до суду. При цьому заявляти одночасно дві вимоги – стягнення боргу з орендної плати та розірвання договору.

Щодо проведення торгів. Відсутність затвердженої документації із землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги (ПЗС) не перешкоджає проведенню торгів та передачі земельної ділянки в оренди. Але при цьому треба виходити з наявності ПЗС у нормативних межах (див. ч. 2 ст. 60 Земельного та ст. 88 Водного кодексів України).