



ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

13.03.2025

Хмельницький

№ 447/2025-р

**Про відмову в погодженні укладення
договору оренди земельної ділянки
ФОП Соломка О.І. та гр. Полян-
ському М.П.**

Обласною військовою адміністрацією розглянуто клопотання фізичної особи-підприємця Соломка Олега Івановича (вул. Дружби Народів, буд 2, кв. 12, м. Кам'янець-Подільський, Хмельницька область, 32315, тел. 0961332101), та громадянина Полянського Миколи Павловича (с. Рихта, Кам'янець-Подільський район, Хмельницька область), зареєстроване в обласній військовій адміністрації 18.02.2025 року за № 101/2110-26/2025, щодо погодження укладення договору оренди земельної ділянки з кадастровим номером 6822486500:07:007:0002, за результатами розгляду якого повідомляємо таке:

Статтею 19 Конституції України передбачено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Звертаємо увагу, що землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (частина перша статті 59 Земельного кодексу України).

Частиною першою статті 85 Водного кодексу України встановлено, що порядок надання земель водного фонду в користування та припинення права користування ними встановлюється земельним законодавством.

Статтею 2 Закону України "Про оренду землі" визначено, що відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України,

цим та іншими законами України і договором оренди землі згідно зі статтею 6 Закону України “Про оренду землі”.

Так, відповідно до частини четвертої статті 59 Земельного кодексу України громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об’єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об’єктів портової інфраструктури та інших об’єктів водного транспорту. Землі водного фонду можуть бути віднесені до земель морського і внутрішнього водного транспорту у порядку, встановленому законом.

Відповідно до інформації, наданої Головним управлінням Держгеокадастру в області у листі від 26.02.2025 року № 13-22-0.501-729/2-25, земельну ділянку загальною площею 5,5102 га було передано в користування на правах оренди для рибогосподарських потреб Соломка О.І. та Полянському М.П. шляхом укладення договору оренди з Кам’янець-Подільською районною державною адміністрацією 19.03.2010 року, зареєстрованого у Кам’янець-Подільському районному відділі Хмельницької регіональної філії державного підприємства “Центр Державного земельного кадастру при Держкомземі України” 25.03.2010 року за № 0410755650011.

Крім цього, згідно з вищевказаним листом, неможливо встановити відповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку, оскільки інформацію про земельну ділянку з кадастровим номером 6822486500:07:007:0002 не знайдено в Державному земельному кадастрі.

Відтак, звертаємо увагу, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об’єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (частина перша статті 79¹ Земельного кодексу України).

Також зауважуємо, що земельна ділянка площею 5,5102 га, що розташована за межами населених пунктів на території Орининської сільської ради Кам’янець-Подільського району, та перебуває у користуванні у Соломка О.І. та Полянського М.П. згідно з вищезгаданим договором оренди, знаходиться на території об’єкта природно-заповідного фонду загальнодержавного значення –

Національного природного парку “Подільські Товтри” загальною площею 261316,0 га, що оголошений Указом Президента України від 27.06.1996 року № 474/96 та об’єкта Смарагдової мережі України – національний природний парк “Подільські Товтри” (код UA 0000011), який охороняється відповідно до Конвенції про охорону дикої флори та фауни і природних середовищ існування в Європі (Бернська конвенція).

Зважаючи на вищевказане, зазначаємо, що статтею 33 Закону України “Про оренду землі” визначено, що після закінчення 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.

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов’язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі. До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

Орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, у разі відсутності заперечень, укладає договір оренди. У разі оренди земель державної та комунальної власності укладення договору здійснюється на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування згідно із статтею 122 Земельного кодексу України. За наявності заперечень орендодавця щодо укладення договору оренди землі на новий строк орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Звертаємо увагу, що до поданої заяви проект договору орендарями Соломком О.І. та Полянським М.П. додано не було.

У користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт можуть надаватися водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкнені природні водойми згідно з частиною першою статті 51 Водного кодексу України.

Відповідно до частини третьої статті 51 Водного кодексу України водні об’єкти надаються у користування за договором оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом у порядку, визначеному земельним законодавством України. Право оренди земельної ділянки під водним об’єктом поширюється на такий водний об’єкт.

Водні об’єкти надаються у користування на умовах оренди органами, що здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними Земельним кодексом України,

відповідно до договору оренди, погодженого з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері водного господарства відповідно до частини четвертої статті 51 Водного кодексу України.

У свою чергу, частиною п'ятою статті 51 Водного кодексу України встановлено, що надання водних об'єктів у користування на умовах оренди здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта.

Також зазначаємо, що порядок передачі земельних ділянок в оренду встановлено статтею 124 Земельного кодексу України.

Так, передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу (частина перша статті 124 Земельного кодексу України).

Відповідно до частини п'ятої статті 122 Земельного кодексу України обласні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах міст та за межами населених пунктів, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена, для всіх потреб.

Разом з тим, пунктом 24-1 розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України встановлено, що всі землі, зайняті водними об'єктами загальнодержавного значення, вважаються землями державної власності.

Згідно із статтею 5 Водного кодексу України до водних об'єктів загальнодержавного значення належать:

- 1) внутрішні морські води, територіальне море, а також акваторії морських портів;
- 2) підземні води, які є джерелом централізованого водопостачання;
- 3) поверхневі води (озера, водосховища, річки, канали, крім каналів на зрошувальних і осушувальних системах), що знаходяться і використовуються на території більш як однієї області, а також їх притоки всіх порядків;
- 4) водні об'єкти в межах територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, а також віднесені до категорії лікувальних.

Повідомляємо, що згідно з частиною другою статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Також, відповідно до частини третьої статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначеним частинами

другою, третьою статті 134 цього Кодексу, здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 цього Кодексу.

Абзацом першим частини першої статті 123 Земельного кодексу України встановлено, що надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Зважаючи на відсутність інформації про земельну ділянку з кадастровим номером 6822486500:07:007:0002 в Державному земельному кадастрі, особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за документацією із землеустрою, звертається з заявою про надання дозволу на розробку документації із землеустрою до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки (абзац перший частини другої статті 123 Земельного кодексу України).

У заяві зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До заяви додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею (абзац другий частини другої статті 123 Земельного кодексу України).

Згідно з абзацом першим частини третьої статті 123 Земельного кодексу України відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає заяву і дає дозвіл на розроблення документації із землеустрою або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Частиною шостою статті 123 Земельного кодексу України визначено, що відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання документації із землеустрою приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

Відповідно до частини дванадцятої статті 123 Земельного кодексу України рішенням про надання земельної ділянки у користування здійснюються:

затвердження документації із землеустрою;

вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);

надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат лісогосподарського виробництва.

Підставою відмови у затвердженні документації із землеустрою може бути лише її невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів. Зміна типу акціонерного товариства або перетворення акціонерного товариства в інше господарське товариство не є підставою для відмови у затвердженні проєкту землеустрою або технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) (частина п'ятнадцята статті 123 Земельного кодексу України).

Відтак, чинним законодавством не передбачено погодження укладення договору оренди земельної ділянки органами, що здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором), а тому Хмельницька обласна державна адміністрація не наділена повноваженнями щодо погодження укладення договорів оренди земельних ділянок водного фонду.

Додатково наголошуємо, що відповідно до Закону України “Про природно-заповідний фонд України” природно-заповідний фонд охороняється як національне надбання, щодо якого встановлюється особливий режим охорони, відтворення і використання. Україна розглядає цей фонд як складову частину світової системи природних територій та об'єктів, що перебувають під особливою охороною.

Так, згідно з частиною першою статті 20 Закону України “Про природно-заповідний фонд України” національні природні парки є природоохоронними, рекреаційними, культурно-освітніми, науково-дослідними установами загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження, відтворення і ефективного використання природних комплексів та об'єктів, які мають особливу природоохоронну, оздоровчу, історико-культурну, наукову, освітню та естетичну цінність.

Зауважуємо, що статтею 51 Водного кодексу України встановлено, що не підлягають передачі у користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб водні об'єкти, що розташовані в межах територій та об'єктів, що перебувають під охороною відповідно до Закону України “Про природно-заповідний фонд України”.

Проте, згідно зі статтею 9 Закону України “Про природно-заповідний фонд України” території та об'єкти природно-заповідного фонду з додержанням вимог, встановлених цим Законом та іншими актами законодавства України, можуть використовуватися у природоохоронних, науково-дослідних, освітньо-

виховних, оздоровчих і інших рекреаційних цілях та для потреб моніторингу навколишнього природного середовища.

Стаття 21 Закону України “Про природно-заповідний фонд України” передбачає, що на території національних природних парків з урахуванням природоохоронної, оздоровчої, наукової, рекреаційної, історико-культурної та інших цінностей природних комплексів та об’єктів, їх особливостей встановлюється диференційований режим щодо їх охорони, відтворення та використання згідно з функціональним зонуванням.

Зважаючи на наведені вище обставини та на підставі статей 6, 13, 21, 39 Закону України “Про місцеві державні адміністрації”, статті 33 Закону України “Про оренду землі”, статей 9, 20, 21 Закону України “Про природно-заповідний фонд України”, законів України “Про правовий режим воєнного стану”, “Про адміністративну процедуру”, статей 17, 122, 123, 124 та пункту 24-1 розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України, статей 5, 51 Водного кодексу України, указів Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 “Про введення воєнного стану в Україні”, від 24 лютого 2022 року № 68/2022 “Про утворення військових адміністрацій”, клопотання фізичної особи-підприємця Соломка Олега Івановича та громадянина Полянського Миколи Павловича, зареєстрованого в обласній військовій адміністрації 18.02.2025 року за № 101/2110-26/2025, та надані матеріали:

1. Відмовити фізичній особі-підприємцю СОЛОМКУ Олегу Івановичу та громадянину ПОЛЯНСЬКОМУ Миколі Павловичу в погодженні укладення договору оренди земельної ділянки з кадастровим номером 6822486500:07:007:0002.

2. Департаменту природних ресурсів та екології Хмельницької обласної державної адміністрації довести це розпорядження до відома фізичної особи-підприємця СОЛОМКА Олега Івановича та громадянина ПОЛЯНСЬКОГО Миколи Павловича у порядку, встановленому статтею 75 Закону України “Про адміністративну процедуру”.

3. Це розпорядження набуває чинності з моменту його прийняття і має бути доведеним до відома осіб, зазначених у пункті 2, у встановленому порядку.

4. Це розпорядження може бути оскаржене до Хмельницького окружного адміністративного суду з моменту його прийняття, у встановленому законодавством порядку.

5. Зупинення дії цього розпорядження у зв’язку із його оскарженням чинним законодавством не передбачено.

6. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на заступника начальника обласної військової адміністрації відповідно до розподілу обов’язків.

Начальник обласної військової
адміністрації

Сергій ТЮРІН