



АДВОКАТУРА УКРАЇНИ  
СПІЛКА АДВОКАТІВ УКРАЇНИ  
МИКОЛАЇВСЬКА ОБЛАСНА КОЛЕГІЯ АДВОКАТІВ  
АДВОКАТ  
**ПЕТРЕНКО ОЛЕНА ВОЛОДИМИРІВНА**

Свідоцтво № 868 від 26 червня 2014 року

55401, Миколаївська область, смт. Братське, вул. Миру, 123, тел. (096) 88-52-000,  
19petrenko75@ukr.net

Державна служба України з  
питань геодезії, картографії та кадастру  
вулиця Народного Ополчення будинок 3  
місто Київ -  
поштовий індекс 03151

В ході вивчення стану дотримання вимог земельного законодавства на території Братського району Миколаївської встановлено, що в поза конкурентний спосіб, на підставі рішення Новомар'ївської сільської ради від 27.10.2021 року №7 " Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель» (розроблено ТОВ «Миколаївський обласний інжиніринговий центр», код ЄДРПОУ 35989251), Новомар'ївською сільською радою (далі - Орендодавець) та ФГ "ПАЛІДА", код ЄДРПОУ 36242410 (далі - Орендар) укладено договори оренди землі.

*Довідково:*  
*Кінцевим бенефіціарним власником обох юридичних осіб (розробника документації та орендаря) згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань є одна і та ж особа - Колбешкіна Лариса Дмитрівна, Україна., Україна,*

На підставі вищевказаного рішення Орендодавцем було вирішено: Затвердити технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності сільськогосподарського призначення на території Новомар'ївської сільської ради Вознесенського району Миколаївської області, розроблену ТОВ «Миколаївський обласний інжиніринговий центр».



Передати ФГ «Паліда» на умовах оренди терміном на 7 років із земель колективної власності сільськогосподарського підприємства загальною площею 195,4396 га у межах території Новомар'ївської сільської ради Вознесенського району Миколаївської області, а саме:

Землі під польовими дорогами, полезахисними лісосмугами та іншими захисними насадженнями, невитребовані паї;

Землі під господарськими будівлями і дворами; Інші землі.

Встановити ставку орендної плати за користування земельною ділянкою, зазначеною в пункті 2 цього рішення у розмірі 10% від нормативної грошової оцінки земель. Новомар'ївській сільській раді, в особі сільського голови Тамари ФЕСЬКО, укласти договори оренди з ФГ «Паліда» на умовах, визначених пунктами 2, 3 даного рішення. ФГ «Паліда» після укладання договорів оренди земельної ділянки загальною площею 195,4396 га протягом 30 днів здійснити державну реєстрацію права оренди відповідно до чинного законодавства.

На виконання вищевказаного рішення, 28.10.2021 року між Новомар'ївською сільською радою та ФГ "Паліда" укладено договори оренди земельних ділянок строком дії на 7 (сім) років, а саме :

- |                                     |   |                              |  |
|-------------------------------------|---|------------------------------|--|
| 1. договір оренди земельної ділянки | кадастровий номер №4821483900:03:000:0437 | загальною площею 18,2137 га, |  |
| 2. договір оренди земельної ділянки | кадастровий номер №4821483900:03:000:0436 | загальною площею 22.6643 га, |  |
| 3. договір оренди земельної ділянки | кадастровий номер 4821483900:03:000:0435  | загальною площею 21.3105 га, |  |
| 4. договір оренди земельної ділянки | кадастровий номер 4821483900:03:000:0438  | загальною площею 11.4361 га, |  |
| 5. договір оренди земельної ділянки | кадастровий номер 4821483900:03:000:0434  | загальною площею 3.1253 га,  |  |
| 6. договір оренди земельної ділянки | кадастровий номер 4821480400:05:000:0635  | загальною площею 13.2035 га, |  |
| 7. договір оренди земельної ділянки | кадастровий номер 4821483900:05:000:0438  | загальною площею 3.158 га,   |  |
| 8. договір оренди земельної ділянки | кадастровий номер 4821483900:05:000:0433  | загальною площею 6.8564 га,  |  |

Загальний розмір переданих в оренду Відповідачем 1 Відповідачу 2 земельних ділянок становить 99.9679 га, які розташовані на території Новомар'ївської сільської ради.

Вищевказані земельні ділянки, не входять до масиву земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у користуванні ФГ "Паліда".

Вищевказане рішення ради не відповідає вимогам ч.1 ст. 116, 124, 134, 135 ЗК України, тому є незаконним та таким, що підлягає скасуванню, а укладені договори оренди підлягають визнанню недійсними на підставі ч.1 ст. 203, ч.1 ст. 215 ЦК України, оскільки при розпорядженні спірними земельними ділянками у Новомар'ївської сільської ради не

існувало підстав, визначених Конституцією та законами України для надання (передачі) їх у користування ФГ "Паліда" на умовах оренди поза процедурою проведення земельних торгів (аукціону) та за відсутності масиву земель у користуванні (власності) ФГ «Паліда».

Ст. 37-1 Земельного кодексу України та ЗУ "Про оренду землі" не передбачають право орендаря на отримання земельної ділянки в позаконкурсному порядку.

Відповідно до ч. 2 ст. 135 Земельного кодексу України, продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених ч. 2 та 3 ст. 134 цього кодексу.

В той же час, в цьому випадку земельні торги не проводились та право оренди на земельні ділянки з кадастровими №4821483900:03:000:0437, №4821483900:03:000:0436, №4821483900:03:000:0435, №4821483900:03:000:0438, №4821483900:03:000:0434, №4821480400:05:000:0635, №4821483900:05:000:0438, №4821483900:05:000:0433 було надано ФГ "Паліда" всупереч законодавчим вимогам. При цьому, як встановлено в ході перевірки, масивом даних земель на території Новомар'ївської сільської ради володіє (користується) Приватне підприємство Селянська Співка Приватних Паїв «Куйбишева», та воно мало переважне право на укладання договорів оренди на земельні ділянки, які були передані в оренду ФГ «Паліда».

Також, як вбачається із рішення Новомар'ївської сільської ради від 30 червня 2021 року №27 «Про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою та проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення під полезахисними лісосмугами та польовими та проектно польовими дорогами» було вирішено:

Розглянувши клопотання ССПП «Куйбишева», з метою формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення під полезахисними лісосмугами та польовими і проектними польовими дорогами орієнтовною площею до 200.00 га та внесення відомостей до Державного земельного кадастру, враховуючи що формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення під польовими дорогами здійснюється при проведенні інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення, керуючись Законом України №2498-VIII від 10.07.2018р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», пунктом «б» частини четвертої статті 35 та статтею 57 Закону України «Про землеустрій», статтями 12, 22, 37<sup>1</sup>, 79<sup>1</sup>, 93 Земельного кодексу України, статтею 25, пунктом 34 частини першої статті 26 Закону України сільська рада вирішила:

Надати ССПП «Куйбишева» дозвіл на розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель сільськогосподарського призначення під полезахисними лісосмугами,

розташованих на території Новомар'ївської сільської ради, які масивом земель сільськогосподарського призначення використовуються ССПП «Куйбишева», з подальшою передачею ССПП «Куйбишева» в оренду таких ползахисних лісосмуг строком на 7 (сім) років зі ставкою орендної плати 5% на рік.

Надати ССПП «Куйбишева» дозвіл на розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель сільськогосподарського призначення під польовими та проектними польовими дорогами, запроєктованими для доступу до земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім польових доріг, що обмежують масив), розташованих на території Новомар'ївської сільської ради, які масивом земель сільськогосподарського призначення використовуються ССПП «Куйбишева», з подальшою передачею ССПП «Куйбишева» в оренду таких польових та проектних польових доріг, запроєктованих для доступу до земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім польових доріг, що обмежують масив), строком на 7 (сім) років зі ставкою орендної плати 5% на рік.

Тобто, ППССПП «Куйбишева» зверталось до Новомар'ївської сільської ради з клопотанням про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель сільськогосподарського призначення під ползахисними лісосмугами, розташованих на території Новомар'ївської сільської ради, які масивом земель сільськогосподарського призначення використовуються ССПП «Куйбишева», з подальшою передачею ССПП «Куйбишева» в оренду таких ползахисних лісосмуг строком на 7 (сім) років зі ставкою орендної плати 5% на рік та з подальшим укладанням договорів оренди даних земельних ділянок, оскільки вони є масивом земель сільськогосподарського призначення та використовуються ССПП «Куйбишева», але в порушення вимог чинного законодавства дані земельні ділянки були передані ФГ «Паліда».

На підставі ст.28 ЗУ "Про землеустрій" "Виконавці робіт із землеустрою не мають права складати документацію із землеустрою у разі, якщо:

об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать виконавцю робіт із землеустрою або особам, які працюють у його складі;

особи, які працюють у складі виконавця робіт із землеустрою, мають родинні зв'язки із замовником робіт із землеустрою, або у юридичній особі, керівництво якої має родинні зв'язки із замовником;

об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать засновникам або учасникам виконавця робіт із землеустрою;

замовником робіт із землеустрою є засновник або учасник виконавця робіт із землеустрою.

Документація із землеустрою, складена з порушенням вимог цієї статті, не може бути затверджена".

Враховуючи вищевикладене, керуючись Конституцією України, Земельним кодексом України, та іншим, -

**ПРОШУ:**

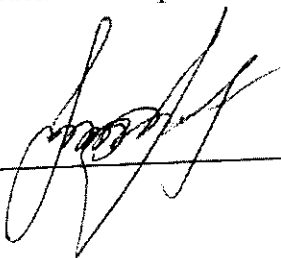
1. Департамент контролю за використанням та охороною земель Держгеокадастру провести перевірку дотримання земельного законодавства Новомар'ївською сільською радою, в частині законності розпорядження земельними ділянками.
2. Управління сертифікації та нагляду у сфері землеустрою Держгеокадастру розглянути та винести на кваліфікаційну комісію питання позбавлення сертифікатів інженерів землевпорядників ТОВ "Миколаївський обласний інжиніринговий центр", а саме Хоменко С.М. та Анисенко О.В. через систематичне умисне порушення земельного законодавства на замовлення та в інтересах третіх осіб.

Додатки:

1. Копія Рішення Новомар'ївської сільської ради Миколаївської області № 4 від 27.10.2021 року;
2. Копія Рішення Новомар'ївської сільської ради Миколаївської області № 27 від 30.06.2021 року;
3. Витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ТОВ "Миколаївський обласний інжиніринговий центр", код ЄДРПОУ – 35989251;
4. Витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ФГ "Паліда", код ЄДРПОУ – 36242410;
5. Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів щодо суб'єкта ФГ "Паліда", код ЄДРПОУ – 36242410;
6. Копія свідоцтва про право на зайняття адвокатською діяльністю;
7. Копія Витягу з ЄДР адвокатів України

21 грудня 2021 року

З повагою адвокат



Олена Петренко