

ЮРИДИЧНА КОНСУЛЬТАЦІЯ

Громадської організації «Інститут релігійної свободи» м. Київ **щодо порядку набуття релігійними організаціями земельних ділянок у постійне користування та переоформлення ними права оренди земельної ділянки на право постійного користування**

{Останнє оновлення – 09 травня 2009 року: нові бланки зразків документів}

1. Вступ

До недавнього часу в Україні релігійні організації набували земельні ділянки у користування лише на підставі договорів оренди. При цьому орендні відносини на сьогодні передбачають сплату чималої орендної плати, встановленої законом та місцевими нормативними актами щодо грошової оцінки земель.

В останні роки розмір орендної плати за користування землею збільшився в кілька разів, що було пов'язано з відповідними змінами до законів про державний бюджет України. Виключенням є лише поодинокі випадки зниження розміру орендної плати для окремих релігійних громад за ініціативи органів місцевого самоврядування. Проте така практика часто призводить до створення нерівності у положенні одних релігійних організацій по відношенню до інших в залежності від конфесійних уподобань місцевої влади.

Релігійні організації мали право на постійне землекористування з 1991 року – з самого початку ухвалення Земельного кодексу УРСР від 18.12.1990 року. Це право було скасовано у зв'язку з ухваленням нової редакції Земельного кодексу України, який набув чинності 1 січня 2002 року.

Поряд з цим, ті релігійні організації, які набули земельні ділянки у постійне користування до 2002 року, мали і дотепер мають право користуватися ними без переоформлення відповідного державного акту на землю. Проте зазначена ситуація також створила суттєву нерівність між релігійними організаціями, які користувались землею на підставі договорів оренди з обов'язком сплати значних орендних платежів, з одного боку, та релігійними організаціями, що мають земельні ділянки на праві постійного користування та звільняються при цьому від податку на землю – з іншого. [Закон № 875-VI](#) від 15.01.2009 року усунув зазначену нерівність на законодавчому рівні.

2. Характеристика законодавчих змін

Відповідно до [Закону України](#) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо права релігійних організацій на постійне користування земельною ділянкою» № 875-VI від 15.01.2009 року Верховна Рада України відновила право релігійних організацій на постійне користування земельною ділянкою.

Вказаним законом було внесено доповнення до частини другої статті 92 [Земельного кодексу України](#)

№ 2768 від 25.10.2001 року, чим було розширено коло суб'єктів права постійного користування і додано до нього – “релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності”.

Згідно статті 92 [Кодексу](#), право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

3. Відмінності оренди від постійного користування

І в оренду, і в постійне користування земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності, надаються на підставі рішення відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування – обласної, міської, сільської, селищної ради чи їх виконавчого комітету (зазначені органи надалі будемо називати – “уповноважені органи”).

Положеннями частини сьомої статті 17 [Закону України](#) «Про свободу совісті та релігійні організації» визначено, що “Земельні ділянки, що надаються релігійним організаціям у постійне користування для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності, забороняється використовувати для здійснення підприємницької діяльності”.

Однак є деякі різниці між цими правовими режимами володіння землею, які полягають у порядку отримання земельних ділянок та у розмірі оплати за користування ними.

3.1. Відмінності у порядку отримання земельних ділянок

Згідно частини другої статті 124 [Земельного кодексу України](#) передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на конкурентних засадах – за результатами проведення земельних торгів. Виключенням є випадки, передбачені статтею 134 Кодексу.

Так, у частині другій статті 134 [Кодексу](#) зазначається, що від земельних торгів звільняється передача «земельних ділянок державної чи комунальної власності або права на них у разі: ...використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями». Тобто релігійні організації звільнені від обов'язку участі у земельних торгах під час набуття ними права оренди земельних ділянок для розміщення та будівництва культових споруд.

Враховуючи зазначене, Земельним кодексом України визначено, що «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». Таким чином, для релігійних організацій встановлено такий самий порядок отримання земельних ділянок в оренду як і для отримання їх у постійне користування. Але про це детально буде йти мова у наступному розділі.

При ухваленні уповноваженим органом рішення про надання земельної ділянки в оренду, то на виконання цього рішення представник зареєстрованої релігійної організації – з одного боку та представник уповноваженого органу – з іншого боку укладають відповідний договір оренди земельної ділянки. В такому договорі окрім іншого визначаються: об'єкт оренди, строк дії договору, розмір орендної плати, умови використання земельної ділянки та її страхування.

В свою чергу за рішенням про надання земельної ділянки у постійне користування слідує видача державного акту на постійне користування земельної ділянки.

3.2. Орендна плата чи пільги по земельному податку?

Відповідно до частини п'ятої статті 12 [Закону України](#) «Про плату за землю» № 2535-XII від 03.07.1992 року “зареєстровані релігійні організації, що не займаються підприємницькою діяльністю” мають пільги щодо плати за землю у вигляді звільнення від земельного податку. Важливо відзначити, що релігійні організації можуть безоплатно користуватись земельними ділянками лише у випадку отримання земельної ділянки у постійне користування.

Слід зауважити, зазначеною пільгою останні сім років релігійні організації фактично не могли скористатись (окрім тих з них, хто до 2002 року отримав землю у постійне землекористування або, можливо, у власність), адже відповідно до нової редакції Земельного кодексу України вони могли отримувати землю лише на умовах оренди з обов'язковою сплатою орендних платежів.

Однак чинне на теперішній час законодавство України створює для релігійних організацій більш сприятливі умови для діяльності, надаючи їм можливість користуватися землею безоплатно на праві постійного користування. Важливо також в'язати до уваги що, відповідно до згаданої статті

[Закону](#) про плату за землю, якщо релігійні організації, що “користуються пільгами щодо земельного податку, мають у підпорядкуванні госпрозрахункові підприємства або здають у тимчасове користування (оренду) земельні ділянки, окремі будівлі або їх частини, податок за земельні ділянки, зайняті цими госпрозрахунковими підприємствами або будівлями (їх частинами), переданими в тимчасове користування, сплачується у встановлених розмірах на загальних підставах”.

4. Документи, необхідні для первинного надання земельної ділянки у постійне користування

Варто мати на увазі, що до ухвалення відповідного рішення уповноваженого органу про надання земельної ділянки у постійне користування необхідно пройти процедури багатьох узгоджень, зокрема розгляду заяви (клопотання) про відведення земельної ділянки та затвердження проекту землеустрою із визначенням точних меж земельної ділянки, погодження місця розташування об'єкта будівництва, надання дозволу на виготовлення технічної документації щодо виготовлення державного акту на право

постійного землекористування, тощо.

Надання земельних ділянок на праві постійного користування відбувається у порядку, передбаченому статтями 92, 123 та 151 [Земельного кодексу України](#) .

Заява (клопотання) про вибір місця розташування земельної ділянки подається на бланку релігійної організації у [типовій формі](#) , яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 18.02.2009 р. [№ 113](#) . В обґрунтуванні до заяви (клопотання) зазначається потреба в отриманні земельної ділянки на праві постійного користування.

До заяви (клопотання) про надання земельної ділянки додаються матеріали, передбачені частиною п'ятою статті 151 [Кодексу](#) .

При цьому уповноважені органи можуть встановлювати певні особливості щодо пакету необхідних документів, про що треба довідатись в місцевому управлінні земельних ресурсів чи виконавчому комітеті місцевої ради.

Орієнтовним прикладом пакету документів, необхідних для розгляду заяви (клопотання) про надання земельної ділянки у постійне користування, може слугувати перелік, який в теперішній час застосовується виконавчим комітетом однієї з міських рад обласного значення:

у випадку надання земельної ділянки під існуючі об'єкти нерухомості:

- вкопіювання з чергового плану міста М 1:2000 та вкопіювання М 1:500;
- нотаріально засвідчені копії правовстановлюючих документів на нерухомість, розташовану на земельній ділянці.

у випадку надання земельної ділянки під будівництво об'єктів нерухомості:

- згідно правил забудови міста (села, селища).

До всіх заяв (клопотань) зацікавлених релігійних організацій додаються:

- обґрунтування необхідності відведення земельної ділянки;
- позначене на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування земельної ділянки з її орієнтовними розмірами;
- нотаріально засвідчена копія статуту (положення) релігійної організації;
- нотаріально засвідчена копія Свідоцтва про державну реєстрацію статуту (положення) релігійної організації;
- нотаріально засвідчені копії Свідоцтва про державну реєстрацію релігійної організації та довідки про включення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (при наявності такого свідоцтва та довідки);
- копія доручення/довіреності від імені релігійної організації (як юридичної особи) конкретним фізичним особам на право подавати до відповідних органів державної

виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування клопотання, заяви, інші документи та отримувати від них документи.

5. Переоформлення права оренди земельної ділянки на право постійного землекористування

5.1. Загальні рекомендації

Виходячи з того, що практика переоформлення релігійними організаціями права оренди земельної ділянки на право постійного землекористування не набула широкого поширення, то часто на місцевому рівні відсутній чіткий механізм розгляду подібних заяв (клопотань).

Тому рекомендуємо релігійним організаціям, які орендують земельні ділянки із земель державної чи комунальної власності, звертатися до уповноваженого органу, з яким укладено відповідний договір оренди, з заявою (клопотанням) про переоформлення права оренди земельної ділянки на право постійного землекористування відповідно до статті 92 Земельного кодексу України та статті 652 [Цивільного кодексу України](#) за [запропонованим зразком](#)

До заяви (клопотання) про переоформлення необхідно додати:

- вкопіювання з плану місцевості з нанесенням меж земельної ділянки;
- копія рішення уповноваженого органу про надання земельної ділянки в оренду;
- договір оренди земельної ділянки (нотаріально засвідчена копія);
- копія доручення/довіреності від імені релігійної організації (як юридичної особи)

конкретним фізичним особам на право подавати до відповідних органів державної виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування клопотання, заяви, інші документи та отримувати від них документи.

Важливо звернути увагу на те, що у договорах про оренду земельної ділянки завжди вказано строк його дії – короткостроковий (не більше 5 років) або довгостроковий (не більше 50 років). У таких договорах найчастіше зазначається про неможливість його розірвання в односторонньому порядку, тому надалі ми запропонуємо шляхи вирішення зазначеного питання.

Звертаємо увагу на те, що не слід допускати того, щоб договір оренди земельної ділянки було розірвано за взаємною згодою сторін до того, як уповноваженим органом буде ухвалене окреме рішення про переоформлення земельної ділянки з права оренди на право постійного користування з подальшим розірванням договору оренди.

Відповідно до частини другої статті 653 [Цивільного кодексу України](#) : у разі розірвання договору зобов'язання сторін припиняються. Тому до моменту розірвання договору оренди повинні бути створені правові підстави для продовження користування земельною ділянкою.

5.2. Випадок переоформлення у постійне користування земельної ділянки, наданої в оренду під будівництво (без наявності на ній об'єктів нерухомого майна, що знаходиться у власності релігійної організації)

Для переоформлення земельної ділянки з права оренди на право постійного користування необхідна згода уповноваженого органу, який надав земельну ділянку, на розірвання договору оренди на підставі взаємної згоди сторін. Зазначена юридична дія має відбутися у нотаріальному порядку вже після ухвалення цим уповноваженим органом нового рішення про зміну права оренди земельної ділянки на право постійного користування.

З цією метою рекомендуємо звернутися до уповноваженого органу з заявою (клопотанням) про переоформлення права оренди земельної ділянки на право постійного землекористування відповідно до статті 92 Земельного кодексу України за [з запропонованим зразком](#)

Проте якщо до закінчення договору оренди залишилось небагато часу (як приклад, 3 – 6 місяців), тоді релігійній організації є сенс ініціювати процедуру переоформлення права оренди на право постійного користування в контексті необхідних погоджень та оформлення документів, які проводяться у порядку продовження терміну користування наданою земельною ділянкою. Як наслідок нове рішення уповноваженого органу буде стосуватись не продовження строку дії договору оренди, а надання земельної ділянки у постійне користування.

Відмова уповноваженого органу за результатами розгляду заяви (клопотання) або надмірне зволікання з її розглядом можуть бути оскаржені до суду в порядку адміністративного провадження.

5.3. Випадок переоформлення у постійне користування земельної ділянки, наданої в оренду, за відсутності згоди уповноваженого органу та при наявності на цій земельній ділянці об'єктів нерухомого майна, що знаходиться у власності релігійної організації

Земельні ділянки, надані під будівництво або для розташування існуючих будівель при наявності на них об'єктів нерухомого майна, які знаходяться у власності релігійних організацій можуть бути переоформлені з права оренди на право постійного користування за такими етапами.

1. Звернення до уповноваженого органу з заявою (клопотанням) про переоформлення права оренди земельної ділянки на право постійного землекористування за [запропонованим зразком](#)

Рішення уповноваженого органу про відмову у задоволенні заяви (клопотання), навмисне затягування її розгляду або довготривала відсутність будь-якого рішення буде свідчити про необхідність переходу до наступного етапу.

2. Оскарження дій (або бездіяльності – у разі відсутності рішення) уповноваженого

органу

Звернення до адміністративного суду зі скаргою на рішення уповноваженого органу про відмову у переоформленні права оренди земельної ділянки на право постійного користування, яке було ухвалене за наслідками розгляду заяви (клопотання).

Рішення адміністративного суду на користь релігійної організації відкриє можливість для позитивного вирішення питання на місцевому рівні, негативне рішення суду буде свідчити про необхідність переходу до наступного етапу.

3. Розірвання договору оренди та зміна правового режиму землекористування за рішенням суду

1) Звернення релігійної організації до господарського суду з позовом про розірвання договору оренди з підстав, визначених у статті 652 [Цивільного кодексу України](#).

Рішення господарського суду на користь релігійної організації буде свідчити про можливість переходу до наступного етапу. Негативне рішення суду пропонуємо оскаржувати у вищестоящих судових інстанціях. 2) Подання до уповноваженого органу нової заяви (клопотання) про надання у постійне користування земельної ділянки для розміщення нерухомого майна, що знаходиться у власності релігійної організації.

(Див. розділ 5 цієї Консультації).

Підставою для позову під час звернення до господарського суду на другому етапі можуть бути згадані положення статті 652 [Кодексу](#), які передбачають, що у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін чи за рішенням суду з ініціативи зацікавленої сторони. Ця стаття Кодексу також визначає, що «зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах».

З огляду на це, в обґрунтування позову можна вказати суттєву різницю між оплатним договором оренди земельної ділянки порівняно з новою законодавчою можливістю отримання її на праві постійного користування в умовах звільнення релігійних організацій від податку на землю *(див. розділ 1 та підрозділ 3.2 цієї Консультації)*.

6. Висновки

Зважаючи на відсутність чіткого механізму переоформлення релігійними організаціями права оренди земельної ділянки на право постійного землекористування, під час зміни правового режиму землеволодіння з боку зацікавлених релігійних організацій та представників влади необхідно проявити здатність до конструктивного діалогу з метою компромісного вирішення проблемних питань, які можуть виникати в кожному окремому випадку. При цьому представникам релігійних організацій слід ознайомитись та взяти до уваги особливості порядку виділення та переоформлення земельних ділянок на місцевому рівні, що затверджуються уповноваженими органами у межах своєї компетенції і для певної території.

7. Зворотній зв'язок

Пропонуємо усім, хто скористався цієї Консультацією, повідомити Інститут релігійної свободи про її успішне використання, а також – про її можливі недоліки пов'язані з

особливостями регіонального чи іншого характеру. Наші фахівці зможуть узагальнити правозастосовчу практику нових законодавчих змін відповідно до надісланих Вами матеріалів та інформації з метою подальшого удосконалення цієї Консультації, а, можливо, також і для підготовки пропозицій по вдосконаленню чинного законодавства України.

Ваші пропозиції та зауваження Ви можете надсилати нам: звичайною поштою на адресу ГО "Інституту релігійної свободи": 01001, м.Київ-1, а/с В-471, або на електронну пошту: e-mail: irs.info@gmail.com
Інститут релігійної свободи, м.Київ

www.irs.in.ua