



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ
З ЕТНОПОЛІТИКИ ТА СВОБОДИ СОВІСТІ

вул. Прорізна, 15, м. Київ, 01001; info@dess.gov.ua; (044) 232-59-59; код ЄДРПОУ 43571959

Житомирська обласна рада

майдан ім. С.П. Корольова, буд. 1
м. Житомир, 10014

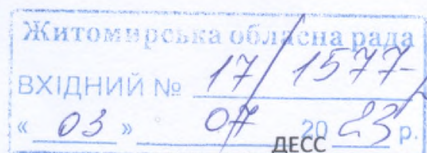
Відповідно до листа Секретаріату Кабінету Міністрів України від 01.06.2023 № 13923/0/2-23 Державна служба України з етнополітики та свободи совісті (ДЕСС) спільно з Міністерством культури та інформаційної політики України, Фондом державного майна України, Державною службою України геодезії, картографії та кадастру, Житомирською обласною державною адміністрацією (військовою адміністрацією) розглянула звернення депутатів Житомирської обласної ради до Президента України щодо припинення договорів оренди з релігійними організаціями, діяльність яких порушує вимоги чинного законодавства України, прийняте на п'ятнадцятій сесії Житомирської обласної ради восьмого скликання 27.04.2023, та повідомляє про таке.

Відповідно до частини третьої статті 41 Конституції України громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону.

Частинами першою та другою статті 17 Закону України від 23 квітня 1991 року № 987-ХІІ «Про свободу совісті та релігійні організації» (далі — Закон № 987) визначено, що релігійні організації мають право використовувати для своїх потреб будівлі і майно, що надаються їм на договірних засадах державними, громадськими організаціями або громадянами.

Культові будівлі і майно, які становлять державну власність, передаються організаціями, на балансі яких вони знаходяться, у безоплатне користування або повертаються у власність релігійних організацій безоплатно за рішеннями обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, а в Республіці Крим — Уряду Республіки Крим.

Договори про надання в користування релігійним організаціям культурних та інших будівель і майна можуть бути розірвані або припинені в порядку і на підставах, передбачених цивільним законодавством України (частина восьма статті 17 Закону № 987).



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 3FAA9288358EC0030400000850F3600C1F1B300

Підписант Войналович Віктор Анатолійович

Дійсний з 03.03.2023 0:00:00 по 02.03.2025 23:59:59



3331/11-08/23 від 27.06.2023

Глава 53 Цивільного кодексу України (далі — Цивільний кодекс) містить низку положень щодо розірвання договору. Так, частина перша статті 651 Цивільного кодексу в якості підстави для розірвання договору визначає лише згоду сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Частина друга статті 651 Цивільного кодексу визначає, що договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

У частині третій статті 651 Цивільного кодексу зазначено, що у разі односторонньої відмови від договору у повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.

Частиною першою статті 652 Цивільного кодексу встановлено, що у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання.

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.

У частині другій статті 652 Цивільного кодексу зазначено, що, у разі якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність з обставинами, які істотно змінилися, або щодо його розірвання, договір може бути розірваний, а з підстав, встановлених частиною четвертою цієї статті, — змінений за рішенням суду на вимогу заінтересованої сторони за наявності одночасно таких умов:

1) в момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;

2) зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися;

3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору;

4) із суті договору або звичаїв ділового обороту не впливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона.

Згідно зі статтею 654 Цивільного кодексу зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту.

Частиною третьою статті 326 Цивільного кодексу визначено, що управління майном, що є у державній власності, здійснюється державними органами, а у випадках, передбачених законом, може здійснюватися іншими суб'єктами. Таким чином розірвання договорів про надання релігійним організаціям в користування об'єктів державної власності може бути ініційоване уповноваженими суб'єктами управління такими об'єктами.

Відповідно до статті 4 Закону України від 21 вересня 2006 року № 185-V «Про управління об'єктами державної власності» суб'єктами управління об'єктами державної власності є:

- 1) Кабінет Міністрів України;
- 2) центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері управління об'єктами державної власності;
- 3) міністерства, інші органи виконавчої влади та державні колегіальні органи;
- 4) Фонд державного майна України;
- 5) органи, що забезпечують діяльність Президента України, Верховної Ради України та Кабінету Міністрів України;
- 6) органи, які здійснюють управління державним майном відповідно до повноважень, визначених окремими законами;
- 7) державні господарські об'єднання, державні холдингові компанії, інші державні господарські організації (далі – господарські структури), державне підприємство, установа, організація або господарське товариство, 100 відсотків акцій (часток) якого належить державі або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі;
- 8) Національна академія наук України, галузеві академії наук.

Окрім того, 01 грудня 2020 року набрав чинності Закон України від 03 жовтня 2019 року № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон № 157), згідно з яким процедура укладення, продовження договору визначається Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок). Проте ні Законом № 157, ні Порядком не передбачено конкретних дій щодо договорів безоплатного користування. З огляду на це договори безоплатного користування, укладені до набрання чинності Законом № 157, залишаються чинними і продовжують діяти до закінчення строку, на який їх було укладено.

Одночасно звертаємо увагу, що згідно з частиною четвертою статті 4 Закону № 157 фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції», а також пов'язані з ними особи, не можуть бути орендарями.

Таким чином, договори оренди чи користування майном, що є державною власністю, укладені з релігійними організаціями, не можуть бути свавільно розірвані в односторонньому порядку. Такі договори можуть бути достроково припинені лише в порядку і на підставах, передбачених законами України.

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 (частина перша статті 2 Закону України від 06 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161).

Положеннями пункту «в» частини другої статті 92 Земельного кодексу України (далі – Земельний кодекс) визначено, що права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема, релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності.

Згідно зі статтею 125 Земельного кодексу право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Відповідно до статті 141 Земельного Кодексу підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

- а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
 - б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;
 - в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
 - г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
 - г) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
 - д) систематична несплата земельного податку або орендної плати;
 - е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
 - е) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини;
 - ж) передача приватному партнеру, концесіонеру нерухомого майна, розміщеного на земельній ділянці, що перебуває в користуванні державного або комунального підприємства та є об'єктом державно-приватного партнерства або об'єктом концесії;
- з) припинення права користування надрами у разі закінчення встановленого спеціальним дозволом на користування надрами строку користування надрами (у разі передачі земельної ділянки державної, комунальної власності користувачу надр для здійснення діяльності з користування надрами).

Підстави для припинення договору оренди землі також визначені частиною першою статті 31 Закону № 161, зокрема:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи-орендаря;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства/концесії);
- припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями».

Частинами другою — четвертою статті 31 Закону № 161 передбачено, що договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

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

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Згідно зі статтею 32 Закону № 161 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 Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Кодексом та іншими законами України.

Статтею 35 Закону № 161 встановлено, що спори, пов'язані з орендою землі, вирішуються у судовому порядку.

Також зазначаємо, що згідно із статтею 4 Закону № 161 орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

Повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування визначені статтею 122 Земельного кодексу.

Положеннями пункту 34 частини першої статті 26 Закону України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі — Закон № 280) передбачено, що виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради здійснюється вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

При цьому зауважуємо, що відповідно до частини десятої статті 59 Закону № 280 акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування з мотивів їхньої невідповідності Конституції або законам України визнаються незаконними в судовому порядку.

Насамкінець просимо взяти до уваги, що ДЕСС не здійснює офіційного тлумачення законодавства, роз'яснення ДЕСС мають інформаційний характер і не встановлюють норм права.

Перший заступник Голови

Віктор ВОЙНАЛОВИЧ