



Як передати водний об'єкт в оренду

1

Клопотання від заявника до органу місцевого самоврядування щодо включення водного об'єкта у перелік водних об'єктів, які будуть передаватися в оренду на земельних торгах (не є обов'язковою умовою для включення земельної ділянки в перелік водних об'єктів, які будуть передаватися в оренду на земельних торгах).

Рішення органу місцевого самоврядування щодо включення водного об'єкта у перелік водних об'єктів, які будуть передаватися в оренду на земельних торгах (стаття 51 Водного кодексу України).

2

Фінансування підготовки лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів. Закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах здійснюється в порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.

Забезпечення організатором земельних торгів підготовки лотів до проведення електронних земельних торгів у тому числі виготовлення паспорта водного об'єкта (якщо такий не розроблений), технічної документації з нормативно-грошової оцінки та документації із землеустрою (у разі якщо така не розроблена) та провести державну реєстрацію речового права на земельну ділянку за ОМС (стаття 136 Земельного кодексу України).

Вибір оператора електронного майданчика організатором земельних торгів (ОМС) та укладення договору між ними (стаття 135 Земельного кодексу України).

Підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів (аукціону) Організатором торгів передбачені статтею 137 Земельного кодексу України.

Підписання протоколу про результати земельних торгів та укладання договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом між організатором електронних земельних торгів та переможцем аукціону та проведення його державної реєстрації.

Паспорт водного об'єкта

Надання водних об'єктів у користування на умовах оренди здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта. Паспортом визначається характеристика водного об'єкта та площа водного дзеркала, що слугує підставою для обчислення плати за оренду водного об'єкта.

Документація із землеустрою

Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки (або в передбачених законом випадках технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)) розробляється у разі формування земельної ділянки, зміни цільового призначення земельної ділянки та в разі, якщо відомості про земельну ділянку не внесені до Державного земельного кадастру.

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель та використовуються для визначення розміру орендної плати за земельну ділянку.

Нормативно-правова база

- Земельний кодекс України
- Водний кодекс України
- Закон України "Про захист економічної конкуренції"
- Закон України "Про місцеве самоврядування"
- Закон України "Про землеустрій"
- Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"
- Закон України "Про Державний земельний кадастр"
- Закон України "Про аквакультуру"
- Закону України "Про оренду землі"
- Закону України "Про публічні закупівлі"
- Закону України "Про оцінку земель"

Оновлений Типовий договір оренди оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 572



Чим та що передбачають основні зміни у земельне законодавство?

Після набрання чинності Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» 1423-IX від 28.04.2021 розпорядження земельними ділянками водного фонду за межами населених пунктів державної форми власності перейшли до органів місцевого самоврядування та вважаються комунальною власністю, окрім тих, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств, на яких розташовані нерухомі об'єкти права державної власності, а також деяких інших, що визначені в п. 24 Перехідних положень Земельного кодексу України. Розпоряджається, а відповідно і здійснює передачу на умовах оренди землі з водним об'єктом на них, як в межах, так і за межами населеного пункту, орган місцевого самоврядування.

Законом України 1444-IX від 18.05.2021 внесено змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони. Так, продаж земельних ділянок з водним об'єктом на них здійснюється на конкурентних засадах (на земельних торгах) виключно в електронному форматі. Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет. Земельні торги проводяться в електронній торговій системі, що перебуває у державній власності.

Постановою від 2 червня 2021 р. № 572 Кабінету Міністрів України затверджено оновлений типовий договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом. Для нових користувачів водними об'єктами передбачається укладення єдиного договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом. Договори оренди водних об'єктів, укладені відповідно до Типового договору оренди водних об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2013 р. № 420, діють до моменту закінчення строку їх дії.

Перереєстрація земельних ділянок державної власності у комунальну

Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. N 663 доповнено пунктом 81-9 такого змісту: **Державна реєстрація права комунальної власності на земельні ділянки державної власності, що розташовані за межами населених пунктів і право державної власності на які зареєстроване у Державному реєстрі прав, у випадках, передбачених пунктом 24 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України, проводиться на підставі Закону України від 28 квітня 2021 р. № 1423-IX "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин"**.

На сайті Міністерства аграрної політики та продовольства України 29 червня 2021 року опубліковано роз'яснення щодо земельної реформи. Так, після введення в дію Закону № 1423-IX (із 27 травня 2021 року) органи виконавчої влади вже не можуть розпоряджатися земельними ділянками державної власності. Якщо такі земельні ділянки підлягають передачі в комунальну власність, відповідна громада, яка має намір розпорядитися такими землями, повинна сама звернутися для здійснення реєстраційної дії.