Сумський районний суд Сумської області

Пров. .Академічний, 13

**Позивач 1: ПІБ** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ р.н.

Адреса реєстрації: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ідентифікаційний номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Т. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Оф. електронна пошта відсутня

**Представник позивача за довіреністю від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги:**

**ПІБ**

адреса листування: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.т. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

електронна пошта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Відповідач : Фізична особа-підприємець Іванов Іван Іванович**

 **Адреса реєстрації:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Ідентифікаційний номер \_\_\_\_\_\_\_\_

Т. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Електронна пошта невідома

**Третя особа: Бездрицька обєднана територіальна громада**

 **Голова:** ПІБ

Адреса: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Контактні телефони:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Електронна адреса:** \_\_\_\_\_\_\_\_

**Заява про**

**про забезпечення позову**

**про визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними**

В Сумський районний суд сумської області подається позовна заява про визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними. Суть позовних вимог викладена в позовній заяві (копія додається)

**Виклад обставин справи:** Позивач ПІБ є власником земельної ділянки кадастровий № 666666666:01:002:0111, розташованої на території Бездрицької об’єднаної територіальної громади цільове призначення якої ведення особистого селянського господарства (копія державного акту на право приватної власності надається)

17 вересня 2014 року між позивачем ПІБ. та відповідачем ФОП Іванов було укладено договір оренди землі № б/н (копія надається). Договір був зареєстрованийі 02.10.2014 в Реєстраційній службі Сумського районного управління юстиції (копія витягу з реєстру прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права додається).

Згідно з п. 15 Договору земельна ділянка передається в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Цільове призначення земельної ділянки відповідно до п. 16 Договору – землі сільськогосподарського призначення. В п. 17 Договору зазначено, що умовами збереження стану об’єкта оренди є застосування заходів по підвищенню родючості та її захисту від водної ерозії. П. 19 Договорів визначає, що іншими умовами передачі земельної ділянки в оренду є заборона зміни цільового призначення.

Такі ж договори були укладені ще з декількома власниками земельних ділянок, які розташовані єдиним масивом за територією с. Бездрик і раніше були звалищем ПАТ Сумихімпром.

21 листопада 2017 року ФОП Іванов розпочав на орендованій землі роботи, щодо зняття верхнього родючого шару ґрунту глибиною приблизно 2 метри. Дані дії викливали обурення місцевих жителів, які звернулися до сільської ради, Державної екологічної служби та поліції з метою встановлення законності в діях відповідача. В результаті обговорення представників сільської ради та власників земельних ділянок і відповідачем ФОП Івановим, останнім було надано Дозвіл державної інспекції сільського господарства в Сумській області на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару грунту) земельної ділянки від 22. серпня 2015 року (копія додається). Згідно даного дозволу на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару грунту) від 22.08.2015 р. № 000100/15-100, ФОП Іванову дозволено зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару грунту) земельної ділянки відповідно до умов визначених в проекті землеустрою на земельній ділянці 0,3788 га, розташованої на території Бездрицької сільської ради за межами населеного пункту для ведення особистого селянського господарства цільове призначення якої землі сільськогосподарського призначення. Умовами виконання робіт є підвищення родючості грунтів та повернення ділянки після рекреації для сільськогосподарського використання. 22.11.2017 року Бездрицька сільська рада звернулася до Сумської місцевої прокуратури, Державної екологічної інспекції у Сумській області та Головного управління Держспоживслужби з проханням встановлення законності дій ФОП Жукова Володимира Миколайовича (копія звернення надається). Сумська міська прокуратура перенаправила звернення до Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, Головного Управління Держгеокадастру у Сумській області, Державної екологічної інспекції у Сумській області для розгляду звернення в межах повноважень, про що направили відповідь до сільської ради від 27.11.17 № 87-4016-17 (копія додається).

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру 05.01.2018 року надала відповідь Бездрицькій сільській раді, що Дозвіл на зняття та перенесення грунтового покриву (родючого шару ґрунту) виданий згідно з чинним законодавством. Але, вказані орендовані землі згідно державного акту про право власності на землю є землями сільськогосподарського призначення і не віднесені до земель рекреаційного типу, як про це зазначено в самому Дозволі. В Акті обстеження земельної ділянки від 05.серпня 2015 року № зазначено що ґрунтовий покрив земельної ділянки представлений порушеними грунтами чорноземного типу, але ніякої експертизи проведено не було і чим визначалося порушення грунтів невідомо.

08.09.2015 року була проведена нарада з питань провадження діяльності по видобутку металу на колишньому звалищі ПАТ Сумихімпром за ініціативою Департаменту екології природних ресурсів та паливно-енергетичного комплексу Сумської обласної державної адміністрації (далі Департамент) на підставі звернення від мешканців с. Бездрик та громадських активістів щодо незаконної діяльності ФОП Жуков на земельних ділянках, що призначені для сільськогосподарського виробництва від 25.08.2015 року (копія надається)

На даній нараді був представлений Висновок юридичної експертизи технічного проекту землеустрою спірних земельних ділянок Сумської РДА (копія додається).

Відповідно до вказаного Висновку та аналізу чинного законодавства є підстави для визнання договорів оренди земельних ділянок, укладених між ФОП Івановим та Позивачем ПІБ від 17 вересня 2014 року недійсними з наступних підстав:

1. Серед наявних документів робочого проекту землеустрою (копія додається) відсутні документи щодо його погодження Департаментом екології, природних ресурсів та паливно-енергетичного комплексу Сумської ОДА та Управлінням Держгеокадастру у Сумському районі , що є порушенням частини десятої статті 186 Земельного кодексу України.

Також слід зазначити, що робочий проект розроблено без рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування , що є порушенням частини 2 статті 54 Закону України « Про землеустрій ».

2. Складові документи робочого проекту , а саме – договори оренди землі , зареєстровані 02.10.2014 в Реєстраційній службі Сумського районного управління юстиції , були укладені та зареєстровані в порушення вимог статей 1 , 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» та статей 33 , пункту «а» частини першої статті 96 Земельного кодексу України , якими на момент передачі та реєстрації не дозволялося передавати землі ОСГ для ведення товарного сільського господарства.

Тільки із прийняттям Закону України № 191 – VIII від 12.02.2015 і набуття ним чинності з 05.04.2015 було дозволено передавати земельні ділянки ОСГ юридичним особам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та фермерського господарства.

Крім того , відповідно до пунктів «а» і «б» частини третьої статті 22 Земельного кодексу України , для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть передаватися тільки громадянам та сільськогосподарським підприємствам , а не фізичним особам - підприємцям.

Отже, договори оренди можуть бути в судовому порядку визнані недійсними (незаконними) як такі , що суперечать нормам законодавства як і на момент укладення так і на сьогоднішній день.

3. На момент укладення договорів оренди серед дозволених напрямів діяльності ФОП Іванова був відсутній відсутній КВЕД 01.11 (вирощування сільськогосподарських культур) , що не дозволяє йому займатися товарним сільськогосподарським виробництвом с/г культур на землі. Даний факт засвідчує Витяг з Реєстру платників єдиного податку від 28.07.2014 року в якому зазначено, що на момент формування Витягу в переліку видів господарської діяльності згідно КВЕД код 01.11. відсутній. Тобто на момент укладання договору ФОП Іванов взагалі не міг здійснювати вирощування сільськогосподарських культур на орендованих земельних ділянках, які призначені для ведення сільськогосподарського виробництва , тому взяття земельної ділянки в оренду є удаваною.

4. Серед умов договорів оренди землі укладених ФОП Івановим з фізичними особами , відсутнє будь-яке згадування в предметі договору та меті використання земельної ділянки про справжню мету договору та й взагалі – про проведення рекультивації порушених земель. У той час як проведення рекультивації повинно передбачатися умовами договору або в меті використання земельної ділянки або в умовах повернення землі (після вирощування с/г культур та погіршення якостей землі). Отже, справжня мета договору удавана (прихована) і може бути визнана судом фіктивною (не ведення товарного с/г виробництва , а проведення рекультивації , або інша мета)

6. Окрім того, відповідно до ч. 8 Договорів оренди землі вказаний строк договору 5 років, що суперечить земельному законодавству відповідно до ч. 11 чт. 93 ЗК України строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років.

**Нормативне обґрунтування позовних вимог:**Відповідно до ч. 5 ст. 203 ЦК України правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним, але таких наслідків за чотири роки після укладання договору так і не відбулося.

Відповідно до ст.. 230 ЦК України, якщо одна із сторін правочину навмисно ввела другу сторону в оману щодо обставин, які мають істотне значення (частина перша статті 229 ЦК у5країни), такий правочин визнається судом недійсним. Обман має місце, якщо сторона заперечує наявність обставин, які можуть перешкодити вчиненню правочину, або якщо вона замовчує їх існування. Відповідно до ст.. 229 обставинами що мають істотне значення вважаються є обставини щодо природи правочину, прав та обов'язків сторін, таких властивостей і якостей речі, які значно знижують її цінність або можливість використання за цільовим призначенням.

Окрім того, на момент укладення та реєстрації договору відповідної редакції, яка діяла на той час статей 1 , 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» та статей 33 , пункту «а» частини першої статті 96 Земельного кодексу України , якими на момент передачі та реєстрації не дозволялося передавати землі ОСГ для ведення товарного сільського господарства. Тому ФОП Іванов взагалі не мав права на укладення таких договорів Тільки із прийняттям Закону України № 191 – VIII від 12.02.2015 і набуття ним чинності з 05.04.2015 було дозволено передавати земельні ділянки ОСГ сільськогосподарським підприємствам юридичним особам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та фермерського господарства (ч. 3 ст.. 22 ЗК України)

Відповідно до ч. 3 ст. 22 ЗК України землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам – для ведення ОСГ та ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а сільськогосподарським підприємствам – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Таким чином, відповідно до ст.. 22 ЗК України ведення ОСГ та ведення товарного сільськогосподарського товаровиробництва є окремими самостійними видами використання земель сільськогосподарського призначення.

 В ч. 5 ст. 20 ЗК України передбачено, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами в межах вимог щодо користування землями певного виду використання встановлених ст..ст. 31,33-37 ЗКУ. Відповідно до ч. 3 ст. 33 ЗК України використання земель особистого селянського господарства здійснюється відповідно до закону. Таким законом є Закон про «Особисте селянське господарство» (ділі Закон про ОСГ) . Відповідно до ч. 1 Закону про ОСГ ведення ОСГ проводиться з метою задоволення особистих потреб фізичної особи та/або осіб, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають з нею, шляхом виробництва, переробки і споживання сільгосппродукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна ОСГ, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Метою ведення товарного сільгоспвиробництва є реалізація сільськогосподарської продукції для отримання економічної вигоди (доходу). Відтак є очевидним, що визначена у наведеній ст.1 Закону про ОСГ мета ведення ОСГ та мета ведення товарного сільгоспвиробництва кардинально відрізняються. При цьому юридична особа в силу своєї правової природи на здатна використовувати землю з метою, визначеною в ст.1 Закону про ОСГ. Таким чином, використання юридичною особою земель ОСГ для ведення товарного сільгоспвиробництва здійснюватиметься всупереч вимогам щодо користування землями ОСГ, закріпленим в ст. 33 ЗКУ та Законі про ОСГ. А це, в свою чергу, призводить до порушення ч.5 ст.20 ЗКУ - земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 ЗК України.

Отже, в даному випадку відповідачем ФОП Жуковим при укладенні договорів оренди було введено в оману позивача, який вважав, що укладаючи договір оренди земельної ділянки об’єкт оренди буде використано за цільовим призначенням (землі сільськогосподарського призначення) з метою ведення товарного сільськогосподарського виробництва. З 2014 року і до цього часу жодних робіт які б мали відношення до сільськогосподарського товарного виробництва і використання землі для сільськогосподарського призначення відповідачем проведено не було, окрім розкриття ґрунтового шару та видобутку металу.Відповідач ФОП Іванов з моменту укладення договору земельні ділянки не використовував за цільовим призначенням і не вів сільськогосподарське товарне виробництво, а лише постійно розривав землі в пошуку металу. Всім це відомо, і він це не приховує своїми діями, що справжня мета укладення договору є видобуток металу шляхом розриття земельних ділянок.

Такий стан речей є неприпустимим, і власник земельної ділянки змушений звернутися до суду з вимогами про визнання договору оренди земельної ділянки між Позивачем ПІБ та ФОП Івановим від 17 вересня 2014 року недійсними, на підставі приховання справжньої мети під час його укладення з боку орендаря.

Відповідно до ст.. 15 ЦК України кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.  Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути визнання правочину недійсним;

**Обгрунтування вимоги забезпечення позову:**

Наразі, ситуація з земельними ділянками, які надані в оренду ФОП Жуков В.М. є критичною. Якщо ФОП Іванов розпочне роботи і землі ділянки почнуть розривати вказані земельні ділянки, які по суті є старим законсервованим сміттєзвалищем, куди звозилися хімічні відходи протягом кількох десятиліть із підприємства Хімпром, то це обернеться екологічною катастрофою для територіальної громади і навколишніх територій. 11.04.2018 року громада села, разом з представниками влади з залученням поліції зупинили розпочаті розкопки ФОП Іванов на орендованій землі методом недопущення техніки , яка була залучена для розкопок і ця ситуація набула широкого розголосу в СМІ (наприклад сюжет СТС «Скандал у районі: громада на межі екологічної катастрофи?» [http://sts.sumy.ua/video-news/skandal-u-bezdrиииииииiku-gromada-na-mezhi-ekologichnoyi-katastrofi.html](http://sts.sumy.ua/video-news/skandal-u-bezdr%D0%B8%D0%B8%D0%B8%D0%B8%D0%B8%D0%B8%D0%B8iku-gromada-na-mezhi-ekologichnoyi-katastrofi.html)) . Мешканці села провели масовий мітинг-протест проти розриття спірних земель (копія акту проведення масового мітингу з підписами населення додається).

Відповідно до ст.. 149 ЦПК України, суд за заявою учасника справи має право вжити передбачених статтею 150 ЦПК заходів забезпечення позову. Забезпечення позову допускається як до пред’явлення позову, так і на будь-якій стадії розгляду справи, якщо невжиття таких заходів може істотно ускладнити чи унеможливити виконання рішення суду або ефективний захист, або поновлення порушених чи оспорюваних прав або інтересів позивача, за захистом яких він звернувся або має намір звернутися до суду.

Я, як землевласник проти того, щоб змінювалося і цільове призначення земельної ділянки «землі сільськогосподарського призначення» і умови використання земельної ділянки (ведення товарного сільськогосподарського виробництва ), оскільки маю намір визнати договір оренди земельної ділянки недійсними. Внаслідок активних дій відповідача ФОП Іванов останіми тижнями, а саме залучення техніки та спроби розпочати розкопування земельних ділянок, позивачі мають побоювання, що цільове призначення земельних ділянок буде порушено та можливо станеться екологічна катастрофа, оскільки вказані землі є землями під звалище ПАТ Сумихімпром. Для того, що б зберегти стан земельної ділянки в первісному стані до моменту винесення рішення суду за позов про визнання договору оренди земельних ділянок недійсними прошу вжити судом передбачених статтею 150 ЦПК заходів забезпечення позову, оскільки невжиття таких заходів може істотно ускладнити поновлення оспорюваних прав або інтересів позивача, за захистом яких він звертається. Відповідно до п.1.ч.1 ст. 150 ЦПК України прошу суд забезпечити позов забороною вчиняти певні дії, а саме розриття грунту, проведення розкопок та будь-яких інших дій по обробці, рекультивації на спірній земельній ділянці орендарем, які він може вчиняти на орендованій землі до моменту початку та під час розгляду справи судом.

Ч.. 3 ст. 55 Конституції України закріплює, що кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень і протиправних посягань.

Відповідно до ст.. 4 ЦПК України, Кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи законних інтересів.

На підставі викладеного, керуючись ст.ст. 4, 149-152 ЦПК України,

**Прошу суд**

1.прийняти рішення про забезпечення позову про визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними **шляхом заборони вчиняти певні дії відповідачу** ФОП Іванову, а саме розриття, зняття поверхневого шару грунту, проведення розкопок та будь-яких інших дій по обробці, рекультивації грунтового покриву на спірній земельній ділянці з кадастровим номером № 666666666:01:002:0111 які відповідач може вчиняти на орендованій землі в подальшому.

**Додатки**

1. Квитанція про сплату судового збору

2. Копія позовної заяви про визнання договору оренди земельної ділянки недійсними