



# ПАЮВАННЯ в Нових Чорторихах ЗНОВУ БУКСУЄ



Редакція знову отримала звернення від жителів с. Нові Чорторії з питань роздержавлення та паювання земель ДП «Новочорторійське». З часу проведення загальних зборів колишніх працівників ДП «Новочорторійське», працівників соціальної сфери та пенсіонерів з їх числа, на жаль, практично нічого не змінилося. На неодноразові звернення цих осіб до Головного управління Держгеокадастру (тепер Держгеокадастру) в Житомирській області вони отримували відписки, які не дали змоги просунутися хоча б на крок у цьому питанні. А люди помирають, так і не отримавши тої обіцяної землі. Тому редакція, прагнучи допомогти зсунути цей процес з мертвої точки, ще раз повертається до питання роздержавлення земель цього державного підприємства, передусім сподіваючись, що працівники Головного управління Держгеокадастру в Житомирській області прочитають цей матеріал.

## 1 Щодо участі працівників освіти, культури та охорони здоров'я у приватизації земель державних і комунальних підприємств

Зокрема, у листах Головного управління від 26.03.2015 № 28-6-0.2-5119/2-15, від 09.04.2015 № 31-6-0.21-5872/2-15 та від 29.04.2015 № Л-145/0-222/6-15 зазначається, що оскільки «працівники державних і комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонери з їх числа при приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств мають право отримати земельну ділянку в розмірі земельної частки паю», а розмір паю визначається розміром земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, то «земель-

ні ділянки зазначеній категорії громадян мають передаватися у власність із цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства». Крім того, оскільки, на думку Управління, з посиланням на Основи законодавства про охорону здоров'я та Закон України «Про освіту», ті працівники освіти, культури і охорони здоров'я, які раніше набули право власності на земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, або для ведення особистого підсобного господарства (до 01.01.2002 року), вже не мають права отримати земельну ділянку в розмірі земельної частки (паю) при приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств.

Слід звернути увагу на те, що така думка є хибною і не відповідає чинному законодавству. Зокрема, питання приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств і порядок безоплатної передачі таких земель працівникам цих підприємств, працівникам соціальної сфери та пенсіонерам з їх числа регулюється окремою спеціальною статтею Земельного кодексу України, а саме статтею 25. Нею чітко визначається, які землі (ч. 4) і яких підприємств (ч. 1) можуть приватизуватися, коло осіб, які мають право на земельну частку (пай) (ч. 1), а також те, що землі за такою процедурою передаються гарантовано (ч. 5) і безкоштовно (ч. 3).

При цьому для працівників соціальної сфери встановлюється обмеження тільки щодо площі земельної ділянки (а не цільового призначення), яка може бути передана їм як пай, а саме: розміри земельних ділянок, що виділяються для таких осіб, «не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства».

Щодо такого обмеження, зазначеного в Основах законодавства про охорону здоров'я та Законі України «Про освіту», хоч нагадати, що ч. 1 ст. 2 Земельного кодексу визначено, що земельні відносини — це суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею. Земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами (ч. 1 ст. 3 Кодексу). Закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Кодексом, діють у частині, що не суперечить цьому Кодексу (п. 3 Прикінцевих положень ЗКУ).

Крім того, статтею 22 Конституції України встановлено, що права і свободи людини і громадянина, закріплені цією Конституцією, не є вичерпними. Конституційні права і свободи гарантуються і не можуть бути скасовані. При прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод.

### ● Отже:

Відповідно до статті 25 Земельного кодексу України працівники соціальної сфери мають право на пай у розмірі земельної ділянки, що не перевищує 2 га. При цьому цільове призначення земельної ділянки може бути — для ведення

товарного сільськогосподарського виробництва, тобто того ж цільового призначення, яке було у земель підприємства, які приватизуються, або ж відповідно до ч. 2 ст. 121 ЗКУ — для ведення ОСГ, але незалежно від того, чи є вже у громадянина така земельна ділянка.

## 2 Щодо виду землевпорядної документації з приватизації земель державних і комунальних підприємств та повноважень по її затвердженню

У листі від 09.04.2015 року за № 31-6-0.21-5872/2-15 Головне управління Держзем-агентства стверджує, що такий вид землевпорядної документації як проект організації території земельних часток (паїв) не передбачений Земельним кодексом України та Законом «Про землеустрій», а визначений лише у Законі України «Про порядок виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Хочу нагадати, що частиною другою статті 25 спеціального закону — Закону «Про землеустрій» визначено основні види документації із землеустрою. Частиною ж третьою встановлено, що Законами України та іншими нормативно-правовими актами можуть встановлюватися інші види документації із землеустрою. Тобто, за відсутності державного стандарту щодо такого виду документації може мати місце документація, яка розроблена для ДП «Новочорторійське».

Щодо так званої «нарізки» земельних ділянок у розмірі земель-

ного паю, визначеного для осіб, зазначених у частині першій статті 25 ЗКУ, то такий документ може бути як складовою загального проекту з приватизації земель ДП «Новочорторійське», або ж окремим на його замовлення. У випадку припинення діяльності ДП такий проект може розроблятися за рішенням місцевої ради або райдержадміністрації.

Щодо повноважень, то слід звернути увагу на непослідовність позиції Головного управління, висловлену у вищезазначених листах з посиланням на колізійність норм законодавства. А саме зазначається, що затвердження проекту та передача у приватну власність земельних ділянок особам, що мають право на пай цього господарства, — це повноваження районних державних адміністрацій, однак, відповідно до ч. 4 ст. 122 ЗКУ Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

### ● Отже:

Саме Головне управління Держземагентства в Житомирській області і має давати дозвіл на розробку проекту приватизації земель ДП «Новочорторійське» і затверджувати його. Після того, як буде затверджений проект приватизації земель ДП «Новочорторійське», тобто будуть визначені земельні масиви, які розподілять між пайовиками, та розмір паю, Головне управління в області має приймати рішення про передачу у власність безпосередньо кожному із пайовиків конкретної земельної ділянки в розмірі паю.

**3** Як розподілити паї між пайовиками? Хто має замовити і затвердити відповідну документацію?

**Щ**о стосується самого розподілу паїв між пайовиками в межах тих масивів, які затверджені для розпаювання, то він здійснюється вже без втручання Головного управління. Самі пайовики замовляють схему поділу земель ДП «Новочорторійське» на паї або згідно із Законом України «Про порядок

виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток паїв» — проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв). Самі ж пайовики також визначають хто і яку саме земельну ділянку (пай) має отримати. Це може відбуватися шляхом жеребкування, по загальному списку (номер у списку — номер паю) або ж іншим шляхом, який визначають на загальних зборах. У випадку, якщо процес роздержавлення землі ДП затягнувся і по факту цього ДП вже не існує, засвідчити рішення загальних зборів має право місцева рада.

**4** Чи має особа, що має право на пай в ДП «Новочорторійське», особисто звертатися із заявою про передачу їй земельної ділянки у власність чи може бути колективне звернення?

**Д**ля приватизації кожному з колишніх працівників ДП «Чорторійське», працівників соціальної сфери с. Нові Чорторії та пенсіонерів з їх числа, які включені до списку пайовиків, необхідно особисто подати до Головного управління в області відповідну заяву із зазначенням номера ділянки в межах певного масиву та необхідними додатками.

Схему поділу масивів земель ДП «Новочорторійське» на паї можна прикладати до кожної такої заяви або ж подати її окремо, однак затверджену рішенням загальних зборів, яке засвідчується печаткою місцевої ради.

**5** Як застосовуються норми Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток паїв», а також норми статті 25 Земельного кодексу України, оскільки вони не завжди узгоджуються між собою?

**М**абуть, це питання є найважливішим. Нагадаю, що згідно з преамбулою Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток паїв» цей Закон визначає організаційні та правові засади виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель, що належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним то-

вариствам на праві колективної власності, а також порядок обміну цими земельними ділянками.

Стаття 25 Земельного кодексу є нормою прямої дії і визначає порядок приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Оскільки стаття 25 Кодексу не містить покерованості дій та не деталізує їх, то в деяких випадках можна застосовувати певні положення згаданого вище Закону, однак тільки ті, які не суперечать нормам цієї статті (аналогія закону). Це, в першу чергу, регламентується статтею 8 Цивільного кодексу України, якою, зокрема, встановлено, що якщо цивільні відносини не врегульовані цим Кодексом, іншими актами цивільного законодавства або договором, вони регулюються тими правовими нормами цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, що регулюють подібні за змістом цивільні відносини (аналогія закону).

У разі неможливості використати аналогію закону для регулювання цивільних відносин вони регулюються відповідно до загальних засад цивільного законодавства (аналогія права).

● Коли верстався номер

2 червня цього року Верховна Рада України прийняла Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою», який направлено на підпис Президенту України. Цим Законом, зокрема, визначено зміст та порядок погодження документації із землеустрою, що розробляється при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.