

28 / ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ТРИНАДЦЯТЕ

Людмила СПИЦИНА

ЯК УСПАДКУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКЩО
ДЕРЖАВНИЙ АКТ СПАДКОДАВЦЯ ВІДСУТНІЙ?

31 / ДЕРЖЗЕМАГЕНСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

31 Чи відноситься свідоцтво про придбання
арештованого нерухомого майна (земельної
ділянки) до правовстановлюючих документів

32 Щодо поновлення договору оренди земельної ділянки

33 / РОЗ'ЯСНЮЮТЬ ФАХІВЦІ

33 Щодо питання спільної сумісної власності
на земельну ділянку, набуту в приватну власність
шляхом приватизації під час шлюбу одним із подружжя

34 Щодо зняття з обліку членів особистого
селянського господарства

35 / МІН'ЮСТ РОЗ'ЯСНЮЄ

Відсутність кадастрового номера земельної
ділянки не може бути підставою відмови у видачі
нотаріусами свідоцтв про право на спадщину

36 / ПОКАРАННЯ І ЗАКОН

При успадкуванні будинку або його частини
до спадкоємця переходить право користування
земельною ділянкою

37 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

37 Переоформити право оренди землі на одного
з членів сім'ї орендаря можна по-різному

37 Користування землею в Україні платне

38 Відчужити житловий будинок можна,
не приватизовуючи землю

39 Кадастровий номер приватизованій
земельній ділянці присвоюється
за технічною документацією

40 Виправлення помилок у відомостях
про земельні ділянки

41 На присадибній земельній ділянці
можна садити багаторічні насадження

41 Вилучення особливо цінних земель —
процедура складна

42 Будь-які земельні ділянки можуть івентаризуватися

42 / УВАГА!

Держземагентство оприлюднило
Довідник показників середньої (базової)
вартості земель населених пунктів

43 / ВІЇЗНИЙ СЕМІНАР — НА МАРШРУТІ

Нашими слухачами стали й студенти

ЯК УСПАДКУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКЩО ДЕРЖАВНИЙ АКТ СПАДКОДАВЦЯ ВІДСУТНІЙ?

Заміна державного акта. Дублікат. Втрачений, зіпсований державний акт. А як бути із державним актом, якщо людина померла, а державного акта спадкоємці знайти не можуть або мають місце орфографічні чи технічні помилки у державному акті спадкодавця? Ці та інші питання продовжує розглядати Людмила СПІЦИНА, заступник начальника Головного управління Держкомзему у Запорізькій області.

Як діяти власнику земельної ділянки, якщо державний акт зіпсований, втрачений чи містить помилки?

Якщо землевласник живий, то отримати новий державний акт він може безперешкодно (див. журнал № 8 за цей рік), однак, коли помилку знайшли вже після його смерті або ж державний акт за невідомих обставин зник, спадкоємцям доведеться «помучитися».

Звідси перша проблема, а саме: як видати державний акт спадкоємцю померлої особи, якщо державний акт спадкодавця відсутній?

Згідно з п. 4.11 Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою, затвердженої наказом Держкомзему України від 22.06.2009 № 325, зареєстрованої у Мін'юсті 06.08.2009 за № 735/16751 (далі — Інструкція № 325), новий державний акт (на ім'я спадкодавця) взамін зіпсованого, втраченого (пошкодженого) видається спадкоємцю на запит нотаріуса щодо витребування документів, необхідних для вчинення нотаріальних дій, відповідно до статті 4 Закону України «Про нотаріат». Видача акта здійснюється протягом 15 робочих днів з дня отримання відповідних матеріалів, зазначених у пункті 4.8 цієї Інструкції, та запиту нотаріуса.

Новий державний акт взамін зіпсованого, втраченого (пошкодженого) видається за наявності в територіальному органі земельних ресурсів другого примірника відповідного державного акта та/або документації із землеустрою Державного фонду документації із землеустрою, відомостей щодо земельної ділянки та її власника (користувача) в державному реєстрі земель та за умови дотримання вимог абзацу третього пункту 4.8 цієї глави (у разі втрати державного акта).

Проте зазначена норма Інструкції суперечить вимогам постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 № 1021 «Про затвердження порядку ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» (далі — постанова КМУ № 1021), виходячи з такого.

Відповідно до п. 16-1 Порядку ведення Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, затверджених постановою КМУ № 10219 (далі — Порядок ведення Книги записів), державна реєстрація державного акта на право власності на земельну ділянку здійснюється одночасно із державною реєстрацією земельної ділянки.

Відповідно до п. 13-2 Порядку ведення Поземельної книги державна реєстрація земельної ділянки здійснюється територіальним органом Держземагентства за її місцезнаходженням на підставі заяви набувача права на земельну ділянку. До заяви додається копія документа, що посвідчує особу, якій надається земельна ділянка у власність або власника земельної ділянки, а у разі подання заяви уповноваженою ними особою — також копія документа, що підтверджує його повноваження діяти від імені таких осіб.

Під час подання заяви фізична особа пред'являє паспорт або інший документ, що посвідчує особу, а у разі подання заяви уповноваженою особою — також документ, що підтверджує її повноваження діяти від імені такої особи.

Відповідно до п. 13-4 Порядку ведення поземельної книги територіальний орган земельних ресурсів відмовляє у державній реєстрації земельної ділянки у разі, якщо заяву подала особа, яка не може бути заявником відповідно до цього Порядку.

Оскільки відповідно до п. 4.11 Інструкції спадкоємець до отримання свідоцтва про право на спадщину не може звернутися до територіальних органів земельних ресурсів, бо відсутні підстави для здійснення державної реєстрації земельної ділянки та державного акта на ім'я померлого спадкодавця та видачі нового державного акта спадкоємцю (навіть якщо земельна ділянка вже зареєстрована), то державний акт на ім'я спадкодавця після його смерті не реєструється.

Отже, виконати вимоги Інструкції неможливо, оскільки зареєструвати державний акт на

померлу особу відповідно до цієї Інструкції та інших нормативних актів неможливо, рівно як і видати державний акт не його власнику. Яким чином нотаріусу у такому випадку видавати свідоцтво про право на спадщину?

На усний запит до Держземагентства України щодо виконання вимог Інструкції № 325 було отримано відповідь, що вона потребує змін. Будуть надані пояснення щодо можливості видачі нотаріусу другого примірника державного акта, який зберігається у територіальному органі земельних ресурсів. На мою думку, такий вихід із ситуації, яка склалася, є правомірним, не суперечить жодній нормі чинного законодавства. Але виникає низка питань, які необхідно вирішити територіальному органу Держземагентства: чи можна з архіву тимчасово вилучати другий примірник державного акта? Який порядок передачі державного акта від територіального органу земельних ресурсів до нотаріуса? Чи можна на архівному документі проставляти відмітку? Ким і в якому порядку державний акт буде повернуто до архіву?

Видача архівного примірника державного акта на право власності на земельну ділянку за запитом нотаріуса як можливість оформити спадщину, якщо державний акт спадкодавця зіпсований або відсутній.

Спеціального нормативного акта, який би врегулював порядок зберігання, видачі державних актів з архіву територіального органу земельних ресурсів немає. Однак можна керуватися наказами Державного комітету архівів України від 06.08.2002 № 58

«Про затвердження Типового положення про архівний підрозділ органу державної влади, органу місцевого самоврядування, державного і комунального підприємства, установи та організації», зареєстрованого в Мін'юсті 20 серпня 2002 р. за № 682/6970, та від 16.03.2001 № 16 «Про затвердження Правил роботи архівних підрозділів органів державної влади, місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій», зареєстрованого в Мін'юсті 8 травня 2001 р. за № 407/5598. Так, Розділом 9.3. зазначено вище наказу № 16 визначено порядок видачі документів у тимчасове користування за межі архіву.

Щодо проставляння відмітки на другому примірнику державного акта (архівному), то оскільки

державний акт вилучався з архіву територіального органу земельних ресурсів і підлягає обов'язковому поверненню після оформлення свідоцтва про право на спадщину, відмітка на ньому не проставляється. Нотаріус посвідчує копії такого держакта, з яких по одній видає кожному із спадкоємців (якщо їх декілька) та одну залишає у своєму архіві. Примірник державного акта, який було видано з архіву, нотаріус зобов'язаний повернути до органу земельних ресурсів, який його надав. Відповідальність за збереження та повернення такого архівного дер-

жавного акта покладається на нотаріуса.

Як показує аналіз нормативних актів, надання нотаріусу за його запитом другого примірника державного акта (серія, номер, дата реєстрації ідентичні) для оформлення свідоцтва про право на спадщину не порушує жодну норму чинного законодавства.

Запропонований Держземагентством України вихід із ситуації є доцільним, але проблема потребує нормативного врегулювання, а саме: внесення змін до Інструкції, затвердженої наказом Держкомзему від 22.06.2009 № 325.

Такий вихід із ситуації можливий для державних актів зразка 1992 і 2002 років. Відповідно до п. 1.6. Інструкції 2009 року, на другий примірник державного акта (зразка 2008 року), що залишається у територіальному органі земельних ресурсів, наноситься у лівому верхньому кутку першої сторінки відмітка «архівний». Тому необхідно було б отримати роз'яснення Міністерства юстиції або спільне роз'яснення з Держземагентством щодо видачі свідоцтва про право на спадщину за наявності державного акта на ім'я спадкодавця із відміткою «архівний».

Дублікат державного акта і чи можна його видавати

На мою думку, найбільш раціональним вирішенням зазначеної проблеми була б видача дублікату державного акта на право власності на земельну ділянку. Цей дублікат може отримувати як власник земельної ділянки, так і спадкоємець, якщо державний акт втрачений (загублений, вкрадений тощо) або пошкоджений. Розділ 5 Інструкції, затвердженої наказом Держкомзему від 04.05.1999 року № 43 «Порядок видачі дублікату державного акта при втраті або псуванні оригіналу», передбачає для аналогічних випадків (втрата, пошкодження) видачу дублікату державного акта.

Відповідно до п. 5.2. Інструкції, у заяві зазначається: де, коли і за яких обставин втрачено (зіпсовано) зазначений державний акт. Власник також дає повідомлення про втрату державного акта в місцевих засобах масової інформації. Але не зрозуміло, як отримати від Держземагентства державні акти зразків 1993 та 2002 років, адже вони всі вилучені у територіальних органів, а також як його заповнити, оскільки на сьогодні програмне забезпечення Центру ДЗК дає можливість друкувати державні акти лише зразка 2008 року?

Виходячи із загальних норм земельного законодавства, на сьогодні всі правовстановлюючі документи на землю видають і реєструють територіальні органи

земельних ресурсів. При цьому, якщо мову вести про видачу дублікату державного акта, маємо вирішити кілька обов'язкових питань, а саме:

- Де взяти бланки державних актів тих зразків, які використовувалися при виготовленні та видачі оригіналу втраченого (зіпсованого) державного акта?
- Якщо дублікат є копією документа, то хто буде ставити підписи замість посадових осіб, зазначених в дублікаті? Адже в більшості випадків посадові особи вже не займають вказані в державному акті посади.
- Яка печатка повинна бути проставлена на дублікаті державного акта? Адже різні форми державних актів передбачали і різні печатки. Слід враховувати численні реорганізації всіх органів виконавчої влади і місцевого самоврядування, після яких змінювалися печатки.

Відповідно до п. 5.3. Інструкції № 43 на титульній сторінці дублікату має робитися запис або ставитися штамп «Дублікат. Видано замість №__серія __», вказуватися дата видачі дублікату. Додаткової реєстрації дублікат не потребує, на ньому особою, що виготовила дублікат, повинен відтворюватися реєстраційний напис, що був на оригіналі.

Проблема визначення моменту виникнення права власності при видачі нового державного акта

У дублікат переноситься дата реєстрації державного акта. Тому питань із моментом виникнення права власності на земельну ділянку при видачі дублікату не виникає. Дублікат є ідентичним до оригіналу державного акта і має із ним рівну юридичну силу, а новий державний акт є новим документом із новою датою реєстрації. Якщо ж видається

новий державний акт, то в примірнику, який видається власнику, ніде не зазначається, що його видано взамін втраченого чи зіпсованого. На останній сторінці примірника державного акта, який залишається на зберіганні у територіальному органі, робиться відмітка: «У зв'язку із псуванням, втратою (пошкодженням) державний акт видано замість державного акта серія ____ № ____». Але до нотаріуса, який посвідчує правочин і обраховує податок, подається державний акт без відповідної відмітки. А оскільки право власності на земельну ділянку виникає з моменту реєстрації такого права (державного акта), то в державному акті вказується нова дата, що є датою реєстрації права власності. На мою думку, у Витязі із Поземельної книги про земельну ділянку необхідно прописувати дату реєстрації державного акта, що скасовано, при цьому вказати його реквізити і вказати, що новий державний акт видано взамін зіпсованого, втраченого тощо.

Так що ж видавати в разі втрати, пошкодження державного акта — дублікат втраченого чи новий державний акт?

Чи можливо отримати як дублікат, так і державний акт? Тоді в яких випадках видається дублікат, а в яких державний акт? Яким нормативним актом керуватися? Обидві Інструкції, затверджені наказами Держкомзему, пройшли реєстрацію у Мін'юсті, є нормативними актами. На жаль, Держземагентство України не надає жодного роз'яснення із зазначеного питання.

Враховуючи всі вищевикладені моменти, видати дублікат державного акта на сьогодні в рамках існуючого нормативного поля неможливо.

Разом з тим, зазначу, що вартість реєстрації нових державних актів і дублікатів різна. Значно дешевша і простіша процедура видачі дублікату, ніж отримання нового державного акта.

ЧИ ВІДНОСИТЬСЯ СВІДОЦТВО ПРО ПРИДБАННЯ АРЕШТОВАНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА (земельної ділянки) ДО ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ

Статтю 126 Земельного кодексу України (далі — Кодекс) визначено перелік документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Так, відповідно до зазначеної вище статті 126 Кодексу право власності на земельну ділянку, набуто у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується:

- цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою;
- свідоцтвом про право на спадщину.

При набутті права власності на земельну ділянку на підставі цивільно-правових угод щодо відчуження земельних ділянок чи свідоцтва про право на спадщину державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується, долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, в кожному такому випадку відчуження земельної ділянки.

На державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та територіальний орган Держземагентства за місцем знаходження земельної ділянки роблять відмітку про перехід права власності на земельну ділянку із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід.

Законами України «Про нотаріат» та «Про іпотеку», наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» встановлено, що нотаріуси на підставі складеного державним виконавцем акта про проведені публічні торги, затвердженого начальником відповідного відділу державної виконавчої служби, видають свідоцтво про придбання арештованого нерухомого майна за прилюдних торгів.

Відповідно до Глави 13 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5, якщо прилюдні торги (аукціон) оголошено такими, що не відбулися, нотаріус видає відповідне свідоцтво про передачу майна стягувачеві в рахунок погашення боргу на підставі складеного та затвердженого в установленому порядку акта із зазначенням того, що прилюдні торги (аукціон) не відбулися.

Таким чином, свідоцтво про придбання арештованого нерухомого майна з прилюдних торгів (аукціону), що не відбулися, з долученням до нього державним актом на право власності на земельну ділянку з відміткою нотаріуса про перехід права власності на земельну ділянку не може вважатися правовстановлюючим документом на земельну ділянку з урахуванням правових положень статті 126 Кодексу.

Разом з тим, відповідно до Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 22.06.2009 № 325, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 6 серпня 2009 р. за № 735/16751, у рядку «і на підставі» вказуються назва, дата і номер документа, який є підставою набуття права на земельну ділянку; найменування

органу, яким прийнято цей документ (рішення органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, рішення суду, договір купівлі-продажу, договір дарування, свідоцтво про право на спадщину, рішення про внесення земельної ділянки до статутного фонду, інші цивільно-правові угоди).

Згідно із статтею 202 Цивільного кодексу України правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Таким чином, свідоцтво про придбання арештованого нерухомого майна з прилюдних торгів (аукціону), дія якого спрямовується на зміну та набуття цивільних прав і обов'язки осіб, є підставою, відповідно до Закону України «Про землеустрій», для розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документа, який посвідчує право власності на земельну ділянку, з метою переоформлення права власності на земельну ділянку.

ЩОДО ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Статтею 2 Закону України «Про оренду землі» (далі — Закон) передбачено, що 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.

Відповідно до статті 33 Закону орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам

закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування

без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).

Таким чином, договір оренди земельної ділянки підлягає поновленню (укладання додаткової угоди) без прийняття відповідного рішення органом місцевого самоврядування за умови, якщо орендар земельної ділянки у строк, який встановлений договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі, звернувся із клопотанням до орендодавця про поновлення договору оренди землі з проектом додаткової угоди.

Також слід зазначити, що згідно з наведеною вище статтею 33 Кодексу додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.

Щодо питання спільної сумісної власності на земельну ділянку, набуту в приватну власність шляхом приватизації під час шлюбу одним із подружжя

ним з членів подружжя особисто, незалежно один від одного й поза будь-яким зв'язком із сімейними відносинами.

Крім того, звертаємо Вашу увагу на те, що Земельний кодекс України у статті 81 здійснює розмежування підстав набуття права власності на землю за цивільно-правовими угодами та окремо приватизацією та безоплатною передачею земель.

Якщо особа скористалася своїм правом на безоплатну передачу їй земельної ділянки в межах норм, встановлених статтею 121 Земельного кодексу України, то по даному виду використання вона не зможе більше набути земельну ділянку в порядку безоплатної передачі. Реалізувавши своє законне право на приватизацію безоплатно переданої земельної ділянки, особа отримує земельну ділянку в приватну власність, що посвідчується державним актом.

Тобто, якщо один із подружжя реалізував своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки, інший із подружжя має право на безоплатну приватизацію незалежно від іншого подружжя у межах норм, визначених статтею 121 Земельного кодексу України.

Ця позиція узгоджується із практикою застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ. Відповідно до положень пункту 18-2 Постанови Пленуму Верховного суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді ци-

вільних справ» №7 від 16.04.2004 р. встановлено, що відповідно до положень статей 81, 116 Земельного кодексу України окрема земельна ділянка, одержана громадянином у період шлюбу в приватну власність шляхом приватизації, є його особистою приватною власністю, а не спільною сумісною власністю подружжя, оскільки йдеться не про майно, нажите подружжям у шлюбі, а про одержану громадянином частку із земельного фонду.

Якщо на такій земельній ділянці знаходиться будинок, будівля, споруда, що є спільною сумісною власністю подружжя, то у разі поділу будинку, будівлі, споруди між подружжям та виділу конкретної частини будинку, будівлі, споруди до особи, яка не мала права власності чи користування земельною ділянкою, переходить це право у розмірі частки права власності у спільному майні будинку, будівлі, споруди відповідно до статей 120 Земельного кодексу України, 377 Цивільного кодексу України.

Крім того, постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» затверджено форму державного акта на право власності на земельну ділянку та зазначено, що у разі виникнення права спільної власності на земельну ділянку до акта додається список її співвласників.

Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у розмірах встановлених статтею 121 Земельного кодексу України.

Тобто кожен із членів подружжя може реалізувати надане йому право на безоплатну приватизацію незалежно один від одного. Реалізація одним із членів подружжя права на приватизацію в межах норм безоплатної приватизації не позбавляє права іншого з членів подружжя скористатися своїм правом на безоплатну приватизацію. Тобто, безоплатна приватизація здійснюється кож-

Щодо зняття з обліку членів особистого селянського господарства

Відповідно до статті 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» №742-IV від 15 травня 2003 р. особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Відповідно до абзацу 2 статті 4 вищезазначеного Закону облік особистих селянських господарств здійснюють сільські, селищні, міські ради за місцем розташування земельної ділянки в порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади з питань статистики.

Стаття 8 Закону встановлює, що члени особистих селянських господарств є особами, які забезпечують себе роботою самостійно і відповідно до Закону України «Про зайнятість населення» №803-ХІІ від 1 березня 1991 р. належать до зайнятого населення за умови, що робота в цьому господарстві для них є основною.

Порядок збору первинних даних про особисті селянські господарства регулюється наказом Державного комітету статистики України №409 від 26 жовтня 2009 р., зареєстрованого у Міністерстві юстиції України за №44/17339 від 19 січня 2010 р., яким затверджено Порядок обліку особистих селянських господарств сільськими, селищними та міськими радами.

Відповідно до пункту 1.3 Порядку — облік особистих селянських господарств здійснюється у складі погосподарського обліку, що ведеться сільськими, селищними, міськими радами за такими формами первинної облікової документації:

- форма № 1 «Погосподарська книга № ___ на 2006–2010 роки», затверджена наказом Державного комітету статистики України від 18.04.2005 р. №95, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 11.05.2005 р. за № 487/10767;
- форма № 4 «Список домоволодінь, господарі яких не проживають постійно на території ради», затверджена наказом Державного комітету статистики України від 18.04.2005 р. № 95, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 11.05.2005 р. за № 487/10767;
- форма № 5 «Список осіб, яким надані земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства», затверджена наказом Державного комітету статистики України від 18.04.2005 р. №95, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 11.05.2005 р. за №487/ 10767.

Пункт 1.5 вищезазначеного Порядку передбачає, що у разі ведення особистого селянського господарства для його обліку у формах № 1, № 4 та № 5 зазначаються: прізвище, ім'я, по-батькові особи, якій була надана земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства, її постійне місце проживання, площа земельної ділянки, яка належить цій особі або перебуває у її користуванні в межах сільської, селищної, місь-

кої ради, назва і дата документа, який засвідчує право власності або право користування земельною ділянкою для ведення особистого селянського господарства, прізвище, ім'я, по батькові осіб, які разом з нею ведуть особисте селянське господарство; у випадках, передбачених статтею 11 Закону України «Про особисте селянське господарство», пропоставляється дата припинення ведення особистого селянського господарства.

Відповідно до пункту 2.3 Порядку у рядку «Відмітка про припинення ведення особистого селянського господарства» пропоставляються дата та причина припинення ведення особистого селянського господарства відповідно до статті 11 Закону України «Про особисте селянське господарство». У цьому ж рядку для окремих осіб ставиться відмітка «вийшов/вийшла» про вихід із членів особистого селянського господарства.

Таким чином, на підставі вищезазначеного, вважаємо, що після виходу із членів особистого селянського господарства, оформленого відповідно до вищевказаного Порядку, таким особам можна видавати довідки, що вони не є членами особистого селянського господарства.

Також звертаємо Вашу увагу, що відповідно до пункту 2 Порядку реєстрації та ведення обліку громадян, які шукають роботу і безробітних, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 219 від 14 лютого 2007 р., незайняті громадяни, у тому числі члени особистих селянських господарств, для яких робота у таких господарствах не є основною, які звертаються до державної служби зайнятості за сприянням у працевлаштуванні, підлягають реєстрації.

**Головне управління
Держземагентства
у Рівненській області**

Відсутність кадастрового номера земельної ділянки не може бути підставою відмови У ВИДАЧІ НОТАРІУСАМИ СВІДОЦТВ ПРО ПРАВО НА СПАДЩИНУ

У зв'язку з неодноразовими зверненнями громадян та юридичних осіб щодо відмови нотаріусів у посвідченні заповітів та видачі свідоцтв про право на спадщину на житлові будинки, будівлі, споруди з підстав відсутності кадастрового номера земельної ділянки, на яких розташовані ці об'єкти, та з метою однакового застосування нотаріусами вимог статей 120 Земельного кодексу України та 377 Цивільного кодексу України, Міністерством юстиції України повідомляється таке.

Згідно зі статтею 1233 Кодексу заповітом є особисте розпорядження фізичної особи на випадок своєї смерті.

Положеннями частини третьої статті 56 Закону України «Про нотаріат» передбачено, що **при посвідченні заповіту від заповідача не вимагається подання доказів, які підтверджують його право на майно, що заповідається.**

Відповідно до вимог статті 202 Земельного кодексу України державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель, який складається з двох частин: а) книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі **із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок**; б) Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Державним комітетом України із земельних ресурсів наказом від 15.02.2010 № 168 затверджено Порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам.

Пунктом 5.2 зазначеного Порядку встановлено, що для формування та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, яка на момент набрання чинності цим наказом надана у власність (користування) та не має кадастрового номера, **власник (користувач)** такої земельної ділянки або **уповноважена ним особа** подає до територіального органу Держкомзему за місцем знаходження земельної ділянки **заяву про присвоєння кадастрового номера земельної ділянки.**

Статтею 1216 Цивільного кодексу України (далі — Кодекс) встановлено, що спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті (стаття 1218 Кодексу).

Вимогами частини першої статті 1297 Кодексу встановлено, що

спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно.

Право власності на нерухоме майно виникає у спадкоємця з моменту державної реєстрації цього майна (частина друга статті 1299 Кодексу).

Враховуючи зазначене, а також положення статті 377 Цивільного кодексу України, якими передбачено, що розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків), вважаємо, що відсутність кадастрового номера земельної ділянки не може бути підставою відмови у видачі нотаріусами свідоцтв про право на спадщину на вищевказані об'єкти нерухомого майна та у посвідченні заповітів.



ПРИ УСПАДКУВАННІ БУДИНКУ АБО ЙОГО ЧАСТИНИ ДО СПАДКОЄМЦЯ ПЕРЕХОДИТЬ ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ

● ПОКАРАННЯ І ЗАКОН

Пунктом 6 Постанови Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 року № 563-ХІІ «Про земельну реформу», чинної до сьогодні, визначено, що громадяни, підприємства, установи й організації, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу Української РСР, повинні до 01.01.2008 року (останні зміни) оформити право власності або право користування землею. Після закінчення цього строку раніше надане їм право користування земельною ділянкою втрачається.

Однак, Рішенням Конституційного Суду № 5-рп/2005 від 22.09.2005 р. визнано, що положення цього пункту втрачають чинність як такі, що не відповідають Конституції України (є неконституційними) в частині щодо втрати громадянами, підприємствами, установами і організаціями після закінчення строку оформлення права власності або права користування землею раніше наданого їм права користування земельною ділянкою. Отже, відповідно до цього рішення громадяни, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до 1991 року, зберігають за собою це право та за бажанням можуть в необмежений термін оформити або переформити їх.

Земельними кодексами в редакціях 1992 та 2001 року (відповідно статтями 30 та 120) встановлено, що при переході права власності на житловий будинок, розміщений на неприватизованій земельній ділянці (у тому числі при спадкуванні), до набувача переходить і право користування нею. Також, згідно зі статтею 1216 Цивільного кодексу України спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). Отже, успадкувавши будинок або його частину, до спадкоємця переходить право користу-

Оштрафували на 170 гривень

Доброго дня, шановна редакціє журналу «Землевпорядний вісник»!
Звернутися до вас змусила ситуація, яка недавно виникла у мене.

Я пенсіонерка, проживаю в приватному секторі у м. Житомир. У 2004 році помер мій батько і я після нього вступила у спадщину на частину житлового будинку, власником іншої частини стала на підставі договору дарування у 2005 році. Будинок розташований на земельній ділянці, яка виділялася батьку для будівництва ще в 70-х роках минулого століття.

Влітку цього року вирішила приватизувати земельну ділянку, на якій розташований житловий будинок. Ні для кого не секрет, що виготовлення державного акта на право власності на земельну ділянку займає досить багато часу, бо ж необхідно виконати землевпорядні роботи, виготовити технічну документацію, присвоїти кадастровий номер...

У серпні до мене чомусь прийшли з перевіркою працівники Державної інспекції сільського господарства в Житомирській області. Було зроблено припис про використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів та вимагалось в найкоротший термін усунути це правопорушення й оформити право користування земельною ділянкою, як цього нібито вимагають статті 125 та 126 Земельного кодексу. Але ж у цих статтях просто йдеться про те, коли саме виникає право користування земельною ділянкою та які документи посвідчують це право, але ніяким чином про обов'язковість громадян, які мешкають у приватному секторі, здійснювати приватизацію.

Я просила спеціалістів підприємства, яке виконувало землевпорядні роботи, а також спеціалістів Держкомзему пришвидшити виготовлення державного акта, пояснивши ситуацію. І хоч всюди мені йшли назустріч, але до жовтня я не змогла отримати державний акт на право власності на землю. І ось 8 жовтня мене викликали до Державної інспекції сільського господарства в Житомирській області і зробили новий припис, нову постанову про накладання штрафу та змусили сплатити 170 гривень.

Мене хвилює одне: чи є закон, який змушує громадян, які користуються земельними ділянками ще від батьків, а то й раніше, обов'язково приватизувати земельні ділянки? У Земельному кодексі я не знайшла статті, яка б стверджувала, що це є нашим обов'язком.

З повагою,
Наталія Василівна КРИВИЦЬКА

вання земельною ділянкою (її частиною), а також право на приватизацію цієї земельної ділянки.

Що стосується статей 125 та 126 чинного Земельного кодексу, то вимоги щодо користування земельними ділянками за наявності правовстановлюючих документів стосуються тільки випадків надання земельних ділянок у користування чи у власність після набрання чинності цього Кодексу, тобто після 01.01.2002 року.

До того ж, Кодексом про адміністративні правопорушення взагалі не передбачено можливості притягнення до відповідальності осіб за використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів.

Крім того, статтею 58 Конституції України встановлено, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

● ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

На запитання відповідають Алла КАЛЬНІЧЕНКО — юрист редакції та Олег ПЛАТ — начальник відділу Департаменту інформаційного та методичного забезпечення Державного земельного кадастру Центру ДЗК

ПЕРЕОФОРМИТИ ПРАВО ОРЕНДИ ЗЕМЛІ НА ОДНОГО З ЧЛЕНІВ СІМ'Ї ОРЕНДАРЯ МОЖНА ПО-РІЗНОМУ



У мене є приватна земельна ділянка площею 0,096 га та поруч дві земельні ділянки площами 0,042 і 0,024 га, які оформлені договорами оренди між міською радою і мною (орендарем).

У зв'язку з погіршенням здоров'я та віком (72 роки) приватизовану земельну ділянку передав онукові (договір дарування).

Порадьте, будь ласка, як передати в оренду орендовані мною земельні ділянки. На кожному з цих земельних ділянок виготовлена технічна документація.

Микола КРИЖАНІВСЬКИЙ

м. Українка
Обухівського району
Київської області

Оскільки з листа незрозуміло, про які саме земельні ділянки йдеться: чи то для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд, чи для іншого використання, пропонуємо декілька варіантів можливого вирішення Вашого питання.

1. Орендовані земельні ділянки можна передати у суборенду (ст. 8 Закону України «Про оренду землі»). Однак, для укладання договору суборенди земельної ділянки необхідно отримати дозвіл орендодавця на такі дії.

До договору суборенди земельної ділянки застосовуються всі вимоги, які передбачені для дого-

вору оренди землі. Зокрема, договір суборенди землі укладається у трьох примірниках. Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому. До договору мають бути включені всі істотні умови, які передбачені статтею 15 Закону України «Про оренду землі» та додані невід'ємні додатки (план або схема земельної ділянки тощо).

Державна реєстрація договорів оренди та суборенди земельних ділянок до 01.01.2013 здійснюється згідно із Порядком ведення Поземельної книги та Книги записів про державну реєстрацію

державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 № 1021. Після 01.01.2013 реєстрація договорів оренди та суборенди земельних ділянок здійснюватиметься державними реєстраторами згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

2. Якщо всі три земельні ділянки мають однакове цільове призначення і Ваш онук не скористався правом безоплатної приватизації, він може подати заяву про надання йому безоплатно однієї із орендованих земельних ділянок, а другу або викупити, або орендувати, або приватизувати за іншим цільовим призначенням (наприклад, «для ведення садівництва» або «для ведення особистого селянського господарства»).

3. Право оренди може бути об'єктом спадкування, оскільки відповідно до частини першої статті 7 Закону України «Про оренду землі» право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців — до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ В УКРАЇНІ ПЛАТНЕ



Як змусити орендаря укласти угоду про платне користування землею, якщо він відмовляється це зробити?

Землевласники

Згідно із законами України за користування землею необхідно сплачувати або земельний податок, або орендну плату (Податковий кодекс України). Якщо земельна ділянка використовується особою без правовстановлюючого документа (договору оренди), то це є порушенням чинного земельного законодавства, а, отже, влас-

ник такої земельної ділянки може звернутися до державної сільськогосподарської інспекції, до функцій якої входить контроль за використанням та охороною земель, або ж безпосередньо до суду щодо зобов'язання користувача укласти договір оренди земельної ділянки або ж припинення користування нею.

ВІДЧУЖИТИ ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК МОЖНА, НЕ ПРИВАТИЗОВУЮЧИ ЗЕМЛЮ



Нині я є громадянкою Росії.

У 1994 р. моя бабуся подарувала мені будинок в м. Котовськ Одеської області по вул. 8 березня.

У 1997 р. рішенням міськвиконкому № 142 від 17.04.1997 земельна ділянка була приватизована. На той час я також була громадянкою Росії, але тоді державні акти на землю не видавалися.

Після постанови № 844 КМУ від 05.08.2009 р. повинні були видати безкоштовно держакти на землю.

У земельний відділ були надані документи:

1. Заява.
2. Копія паспорта.
3. Копія ідентифікаційного коду.
4. Рішення міськвиконкому.
5. Копія договору дарування.
6. Копія тех. паспорта.

Але у земельному відділі у видачі акта приватизації відмовили, мотивуючи тим, що я громадянка Росії.

Уже 18 років я є хазяйкою домоволодіння. Із них 15 років ділянка приватизована рішенням міськвиконкому.

Переїжджати в Україну немає можливості. Хочу продати будинок. Але без акта на приватизацію землі, як пояснив нотаріус, ні продати, ні подарувати я не маю права.

Я пенсіонерка, все життя пропрацювала в школі, заощаджень немає, купити землю немає можливості.

Будинок збудовано в 1945 р., йому 67 років.

Що ж мені тепер робити в ситуації, що склалася?

Тетяна ЛІТВІНОВА

м. Котовськ
Одеської області

На жаль, свого часу при прийнятті рішення про передачу у приватну власність Вам земельної ділянки була допущена груба помилка, оскільки з 1992 року тільки громадяни України мають право на безоплатну передачу їм у власність земельної ділянки.

Частиною шостою статті 120 Земельного кодексу України встановлено, що істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності

на ці об'єкти. Отже, для укладання угоди купівлі-продажу житлового будинку, що є вашою власністю, нотаріусу у тексті угоди необхідно зазначити кадастровий номер і площу земельної ділянки, на якій він розміщений.

Однак, для визначення кадастрового номера земельної ділянки в рамках чинного законодавства не обов'язково приватизувати або іншим чином оформлювати право на неї. Так, відповідно до пункту 3 Перехідних і прикінцевих положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що у разі

якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). **Забороняється вимагати для присвоєння земельної ділянки кадастрового номера інші документи.** Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння.

Отже, Вам достатньо звернутися до землевпорядної організації і замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки. При розробці такої документації із землеустрою формуються та перевіряються відомості про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді, визначається кадастровий номер земельної ділянки та реєструється земельна ділянка шляхом відкриття Поземельної книги. Отримавши витяг із Поземельної книги про земельну ділянку, в якому міститиметься кадастровий номер земельної ділянки та її площа, можна звертатися до нотаріуса щодо укладання договору купівлі-продажу житлового будинку.

Також при розробленні технічної документації замовникові рекомендується отримати її примірник.

При складанні договору про відчуження житлового будинку нотаріусу можна надати документацію із землеустрою та витяг із Поземельної книги для підтвердження визначення кадастрового номера земельної ділянки, або ж документацію із землеустрою та довідку про правовий статус земельної ділянки, яку видає місцевий територіальний орган земельних ресурсів.



Державний акт було виготовлено ще у 2001 році без кадастрового номера. Тепер його треба присвоїти. У який термін це робиться і скільки це буде коштувати?

**Наталія
АНДРІЙЧЕНКО**

Дніпропетровська область

Кадастровий номер використовується для ідентифікації земельної ділянки на території України. Технологія присвоєння кадастрових номерів запроваджувалася орієнтовно в однаковий час із застосуванням технологій передачі відомостей про земельні ділянки в електронному вигляді, у зв'язку із чим спеціалісти у сфері земельних ресурсів у більшості випадків розглядають земельні ділянки без кадастрового номера як такі, по яких відсутні відомості в електронному вигляді.

У Вашому випадку є два можливі варіанти для визначення кадастрового номера земельної ділянки.

Перший варіант, менш трудозатратний — коли документація із землеустрою, що розроблялася для складання державного акта на право власності на земельну ділянку у 2001 році є у фонді документації місцевого територіального органу земельних ресурсів.

У цьому випадку для визначення кадастрового номера слід керуватися пунктами 15-19 Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.08.2010 № 749. Зокрема, пунктом 15 передбачено строк для визначення та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці — 24 робочі дні.

У комплексі робіт щодо визначення кадастрового номера проводиться низка заходів із формування відомостей про земельну ділянку в електронному вигляді і перевірка місця розташування

КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ПРИВАТИЗОВАНИЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ ПРИСВОЮЄТЬСЯ ЗА ТЕХНІЧНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

земельної ділянки в електронному вигляді на відповідність черговому кадастровому плану, відсутність перетинів меж земельної ділянки з іншими земельними ділянками.

Вартість формування результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу) на одну земельну ділянку структурними підрозділами Центру ДЗК визначається на договірних умовах із заявником. Підрозділи Центру ДЗК при розрахунку розміру оплати зазначених робіт використовують Порядок розрахунку вартості робіт зі складання обмінного файлу у форматі XML, затвердженого наказом Центру ДЗК від 23.03.2011 № 100. Якщо кількість елементів обмінного файлу не містить ускладнень (відсутність співвласників земельної ділянки, незначна кількість поворотних точок земельної ділянки та кількість суміжних землевласників) собівартість формування обмінного файлу без податку на додану вартість може бути на рівні 75 гривень.

Другий варіант більш трудозатратний — коли документація на земельну ділянку, за якою видано державний акт, у фонді документації із землеустрою відсутня або після формування відомостей про земельну ділянку в електронному вигляді на основі існуючої документації із землеустрою та їх перевірки виявлені просторові помилки (межі земельної ділянки накладаються на землі загального користування або перетинаються із суміжними земельними ділянками, конфігурація земельної ділянки не відповідає розмірам її фактичного використання тощо).

У цьому випадку необхідно розробити технічну документа-

цію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Доцільно звернутися насамперед до землеупорядної організації, яка виготовляла технічну документацію у 2001 році. Якщо ж такої землеупорядної організації вже немає або вона відмовляється виконати відповідні роботи, можна звернутися до іншої організації, яка має ліцензію на виконання робіт із землеустрою. Розмір оплати робіт із розроблення зазначеної технічної документації визначається за домовленістю сторін у договорі.

На бланках державного акта на право власності на земельну ділянку або постійного користування земельною ділянкою не можна здійснювати дописок або виправлень кульковою ручкою, у зв'язку із чим при визначенні кадастрового номера видається витяг з Поземельної книги, який містить цей номер, або ж за бажанням власника землі бланк державного акта, на якому відсутній кадастровий номер, можна замінити на новий, однак у такому випадку необхідно виконати роботи із його повторного заповнення.

За вищевикладених умов потрібно фактично виконати такі адміністративні послуги (вартість яких зазначена без врахування податку на додану вартість):

- державна реєстрація земельної ділянки — 93 грн;
- державна реєстрація державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного користування земельною ділянкою — 102 грн;
- перевірка файлу обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу) — 60 грн.

У відомостях про земельні ділянки громадян та юридичних осіб справді можуть зустрічатися помилки, які в окремих масивах земель мають систематичний характер. У кожній окремій ситуації причиною помилок можуть бути різні фактори (втрата паперових носіїв інформації, неправильно використані коди програмного забезпечення в роботі, відсутність чітко визначених повноважень щодо перевірки кадастрових номерів, неухважність чи халатність розробників документації із землеустрою, працівників Центру ДЗК і територіальних органів земельних ресурсів тощо).

На цьому етапі побудови державного земельного кадастру є розуміння того, що різні носії інформації про земельну ділянку (документація із землеустрою, державні акти, база даних, обмінні файли, поземельні книги, книги реєстрації) можуть мати різні види помилок щодо існуючих земельних ділянок. З метою усунення цих помилок нині розробляються необхідні методичні документи та програмні засоби, які в подальшому забезпечать зменшення помилок у поточній роботі та виправлення їх у Державному земельному кадастрі.

У статті 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр», який набуває чинності із 01.01.2013, передбачено процедуру дій у разі виявлення помилки у відомостях Державного земельного кадастру фізичною або юридичною особою.

До набуття чинності зазначеним законом, Вам слід письмово звернутися до територіального органу земельних ресурсів у районі (місті) за місцезнаходженням земельної ділянки із детальним описом виявлених помилок та проханням їх усунути.

Під час розгляду Вашого звернення працівникам територіального органу земельних ресурсів потрібно перевірити відповідність відомостей, у яких допущено по-

ВИПРАВЛЕННЯ ПОМИЛОК У ВІДОМОСТЯХ ПРО ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ



30 вересня 2004 року я одержала державний акт на право власності на земельну ділянку (пай) та технічну документацію до нього з кадастровим номером земельної ділянки. До цього часу укладала договір оренди на земельну ділянку з ДП АФ «Победа». Термін договору закінчився, почалися проблеми. Кадастровий номер земельної ділянки не відповідає базі даних. У базі даних кадастровий номер земельної ділянки та моє прізвище внесено за іншим номером. Я не можу зареєструвати договір оренди на земельну частку (пай). Громадян з такими помилками близько десятка.

Г. АПОСТОЛОВА

с. Лошкарівка
Нікопольського району
Дніпропетровської області

милку, в існуючих носіях інформації про земельну ділянку (документації із землеустрою, другому примірнику державного акта, базі даних, обмінному файлі, поземельній книзі).

Якщо спеціаліст або керівник територіального органу земельних ресурсів не бажає брати відповідальність за прийняття рішення щодо виправлення помилки у конкретній ситуації, для прийняття відповідного рішення можна створити комісію чи робочу групу, на засідання якої може бути запрошено Вас з метою розуміння процесів, які необхідно виконати.

Залежно від складності помилки можуть прийматися різні рішення, наприклад:

- може бути лише виправлення відомостей у локальній базі даних, без необхідності виправлення відомостей на паперових носіях інформації про земельну ділянку;
- у разі необхідності може бути рекомендовано переробити документацію із землеустрою. Територіальний орган земельних ресурсів може самостійно звернутися до розробника документації із землеустрою (якщо розробник не ліквідований) чи рекомендувати звернутися до нього заявнику;

- може бути рекомендовано замовити формування відомостей про земельну ділянку в електронному вигляді у розробника документації із землеустрою чи направлено до нього лист із вимогою сформувати результати із землеустрою в електронному вигляді (обмінний файл) та подати їх на перевірку повторно;
- може йтися про необхідність заміни державного акта на право власності на земельну ділянку;
- може йтися про необхідність формування нових аркушів Поземельної книги із виправленнями відомостей про земельну ділянку тощо.





Чи буде порушенням, якщо на земельній ділянці, наданій для ведення особистого селянського господарства (присадибна ділянка) та частково на ділянці для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд посадити багаторічні насадження (плодові дерева)?

Наталія

НА ПРИСАДИБНІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ МОЖНА САДИТИ БАГАТОРІЧНІ НАСАДЖЕННЯ

Власник земельних ділянок з цільовим призначенням «для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд» та «для ведення особистого селянського господарства», розташованих поряд (присадибна ділянка), має право їх використовувати на свій розсуд, але в межах дозволеного. Так, на земельній ділянці, наданій для будівництва і обслуговування житлового будинку, крім самого житлового будинку, можна

будувати необхідні господарські будівлі і споруди, облаштовувати проходи та під'їзди, газони, насаджувати кущі, дерева тощо.

На земельній ділянці особистого селянського господарства, розташованій поряд із земельною ділянкою, на якій збудований житловий будинок, власник може вирощувати будь-яку сільськогосподарську продукцію, у тому числі й багаторічні насадження, а також зводити господарські будівлі та споруди.

Відповідно до частини першої статті 150 Земельного кодексу України до особливо цінних земель відносяться землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі природно-заповідного фонду; землі історико-культурного призначення. Отже, земельна ділянка площею 10,62 га яка знаходиться у користуванні ДП «ДГ «Брилівське» Брилівської дослідної станції ІВПіМ НААН відноситься до особливо цінних.

Цією ж статтею встановлено, що вилучення особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб не допускається, за винятком випадків, визначених частиною другою цієї статті.

ВИЛУЧЕННЯ ОСОБЛИВО ЦІННИХ ЗЕМЕЛЬ — ПРОЦЕДУРА СКЛАДНА



До Тарасівської сільської ради Цюрупинського району Херсонської області звернулися жителі с. Ленінка про вилучення земельної ділянки площею 10,62 га із землекористування ДП «ДГ «Брилівське» Брилівської дослідної станції ІВПіМ НААН для передачі громадянам для ведення особистого селянського господарства.

Постановою Президії Української академії аграрних наук від 23 вересня 2009 року протокол № 14 дана згода на вилучення із землекористування Брилівської дослідної станції інституту гідротехніки і меліорації УААН земельної ділянки площею 10,62 га (рілля) для ведення особистого селянського господарства мешканцям с. Ленінка. До цього часу земельна ділянка не вилучена.

Хто повинен займатися вилученням даної земельної ділянки?

Андрій БІДАШКУ,
сільський голова

с. Тарасівка Цюрупинського району
Херсонської області

Згідно з частиною другою цієї ж статті земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності, можуть вилучатися (вкуплятися) для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд,

пов'язаних з їх експлуатацією, за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо питання про вилучення (вкуп) земельної ділянки погоджується Верховною Радою України.

Отже, вилучення земельної ділянки з користування ДП «ДГ «Брилівське» Брилівської дослідної станції ІВПіМ НААН можливо лише після отримання погодження Верховної Ради України на такі дії.



БУДЬ-ЯКІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ МОЖУТЬ ІНВЕНТАРИЗУВАТИСЯ



1. Чи можна застосувати постанову КМУ від 23.05.2012 р. № 513 (інвентаризація земель) до земельних ділянок, що знаходяться у власності громадян? Зокрема слово «інвентаризація» відобразити у назві технічної документації, технічному завданні, графічних матеріалах. Питання виникло у зв'язку з тим, що Законом «Про землеустрій» такого виду технічної документації не передбачено.

2. Територіальні органи земельних ресурсів не дозволяють ділити земельні ділянки на частини для ведення товарного сільськогосподарського виробництва спадкоємцям не по сертифікату, не по державному акту (ділянки можна розділити), нав'язуючи «спільну сумісну власність». Якими нормативними актами можна довести свою правоту?

Оксана БАБИЙЧУК,
землевпорядник ПФ «Стелхен»

1. Скласти матеріали інвентаризації на одну земельну ділянку державної або комунальної власності не логічно. Процес інвентаризації за своєю суттю спрямований охоплювати об'єкти, які знаходяться у множині, та забезпечувати належний облік об'єктів.

Проводити інвентаризацію земельних ділянок, які знаходяться у приватній власності громадян або юридичних осіб, можливо. Наприклад, сільськогосподарське підприємство може замовити інвентаризацію земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва, які знаходяться у власності громадян.

Виконавцю робіт, який проводитиме роботу з інвентаризації земельних ділянок, що знаходяться у приватній власності, слід дотримуватися вимог Закону України «Про захист персональних даних» та узгоджувати свої дії із власниками земельних ділянок.

2. Заборона ділити земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в результаті їх спадкування відсутня.

Поділ земельних ділянок у разі їх спадкування з точки зору обліку земельних ділянок та землевласників є більш зручним механізмом, ніж використання інституту спільної власності на землю (схема обліку «1 земельна ділянка — 1 власник — 1 державний акт» краща за схему «1 земельна ділянка — декілька співвласників — один або декілька державних актів та додатків до нього»).

Разом з тим, такий поділ має відбуватися за певними правилами, передбаченими статтею 56 Закону України «Про землеустрій» та Інструкцією про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою, затвердженою наказом Держкомзему від 22 червня 2009 року № 325.

● УВАГА!

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО ОПРИЛЮДНИЛО ДОВІДНИК ПОКАЗНИКІВ СЕРЕДНЬОЇ (БАЗОВОЇ) ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Фахівцями Державного агентства земельних ресурсів України складено Довідник показників середньої (базової) вартості земель населених пунктів, у якому вперше зібрано та систематизовано актуальну інформацію про рік останнього проведення нормативної грошової оцінки земель кожного населеного пункту України та його середню (базову) вартість.

Використання наведених у Довіднику відомостей дозволить замовникам та розробникам технічної документації із нормативної грошової оцінки земель забезпечувати коректність даних нормативної грошової

оцінки через їх співвідношення з результатами раніше виконаних робіт по землях однотипних груп населених пунктів у різних регіонах країни.

Завдяки Довіднику органи державної влади та органи місцевого самоврядування отримали можливість аналізувати та прогнозувати економічний ефект застосування нормативної грошової оцінки залежно від року її проведення, що дасть змогу вчасно її оновлювати відповідно до вимог статті 18 Закону України «Про оцінку земель» і, як наслідок, забезпечуватиме належний рівень надходжень до місцевих бюджетів.

Довідник оновлено станом на 1 жовтня 2012 року.

Для зручності використання наведених у Довіднику відомостей в його оновленій версії показники середньої (базової) вартості земель населених пунктів наведено у розрізі окремих регіонів.

Крім того, по містах із спеціальним адміністративним статусом (м. Київ та м. Севастополь) та Одеському регіону інформацію щодо нормативної грошової оцінки земель населених пунктів розширено: крім показників середньої (базової) вартості земель населених пунктів у Довіднику вперше наведено дату та номер рішення місцевої ради про

затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, розрахунок площі та чисельність населення, кошторисну вартість робіт, значення регіональних та зональних коефіцієнтів оцінки.

Довідник доповнено загальними даними, у яких наведено коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки по роках, та актуальною графічною інформацією про стан проведення нормативної грошової оцінки у регіонах України.

Держземагентство України планує проводити поетапне оновлення даних Довідника в розширеному вигляді по всіх регіонах України.

Довідник оприлюднено на офіційному веб-сайті Держземагентства України (www.dazgu.gov.ua) в розділі «Ринок та оцінка земель» — «Довідник показників середньої (базової) вартості земель населених пунктів».

З ініціативи Головного управління Держкомзему у Київській області та за сприяння Управління Держкомзему у Білоцерківському районі свій черговий виїзний практичний семінар з питань земельних відносин редакція провела у місті Біла Церква на базі Національного аграрного університету.

У залі цього відомого освітнього і наукового закладу зібралось понад півтисячі осіб — переважно студентів. Тому не дивно, що саме до них передусім й звертався, відкриваючи семінар і представляючи гостей, проректор університету, професор Володимир САХНЮК.

Не очікувала такої чисельної й молоді за віком аудиторії й наша редакційна група. Тож юристу Аллі КАЛЬНІЧЕНКО довелося на ходу перелаштуватися і спершу свій виступ спрямувати на студентів, прочитавши для них, по суті, коротку лекцію про земельне реформування та розповівши про останні зміни в законодавстві, що суттєво впливають на вирішення земельних питань. А вже потім глибше поспілкуватися з представниками органів місцевого самоврядування і суб'єктами господарської діяльності району, перейшовши до аналізу помилок, які найчастіше допускаються під час конкретної роботи із землевпорядкування, коментарів та роз'яснень застосування діючих правових земельних актів у випадках, що часто виникають при прийнятті рішень місцевими адміністраціями та органами самоврядування, відповідей на запитання присутніх.

НАШИМИ СЛУХАЧАМИ СТАЛИ Й СТУДЕНТИ

Презентуючи присутнім «Землевпорядний вісник», головний редактор журналу Людмила ЗІНКОВСЬКА закликала студентів стати не лише його читачами, а й авторами. Адже ґрунтовні відповіді на запитання, які вони задавали під час семінару, друкувалися на сторінках видання, в тому числі й як отримати землю для ведення особистого селянського господарства... З іншого боку, ця зустріч зі студентами спонукала нас задуматися, як зробити передплату для них пільговою.

По закінченні заходу проректор університету Анатолій КАРПЕНКО, який, як і ректор Анатолій ДАНИЛЕНКО, свого часу працювали на керівних посадах у земельній сфері, провів невеличку екскурсію по навчальному закладу і його території, розповів наші редакційній групі про сьогодення університету, його матеріально-технічну базу і випускників. До речі, й Олег Г УЛЕНКО, і Юрій САВЧУК — головні «земельники» району і міста — теж колишні випускники університету і сьогодні вважають себе членами цієї великої університетської родини. Тож стало зрозуміло, чому семінар організували саме на базі цього освітнього закладу.

