

42 НАБИРАЮТЬ ЧИННОСТІ З 2013 РОКУ

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

Нове в земельному законодавстві

45 НА ЗВ'ЯЗКУ — ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО

З 1 січня почнемо жити та діяти багато в чому за новими правилами.

47 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

- 47 Що буде із земельними актами, яким не присвоїли кадастровий номер?
- 48 Щодо деяких проблемних питань із впровадження сертифікації інженерів-землевпорядників
- 48 Щодо можливості встановлення меж земельної ділянки за відсутності суміжного землекористувача
- 49 Курси підвищення кваліфікації інженерів-землевпорядників

50 МІН'ЮСТ РОЗ'ЯСНЮЄ

Нотаріуси до нового року мають виготовити печатки державного реєстратора
Щодо можливості внесення у депозит нотаріуса орендної плати за користування земельною ділянкою, власник якої помер

51 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 51 Щодо самовільного зайняття земельної ділянки
- 52 Землями колективної власності розпоряджаються загальні збори
- 52 Виправлення у державних актах — підстава для визнання їх недійсними
- 53 Можливість збільшення розміру орендної плати регламентується умовами договору
- 54 Якщо спільний будинок, то й спільна земельна ділянка
- 54 При відчуженні частини будинку доцільно зазначати кадастровий номер земельної ділянки, на якій розміщений будинок

55 ІЗ ПРАКТИКИ СІЛЬГОСПВИРОБНИКІВ

Якщо договір оренди, підписаний сторонами, не пройшов державної реєстрації...

НОВЕ В ЗЕМЕЛЬНОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ

Так, саме з 1 січня 2013 року набувають чинності два Закони України — «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (нова редакція) та «Про державний земельний кадастр» в частині реєстрації земельних ділянок та прав на них.

Цими Законами змінюється порядок набуття прав на земельну ділянку. А саме: з нового року право на землю виникатиме лише з дня його реєстрації в державному реєстрі прав Державною реєстраційною службою, утвореною при Міністерстві юстиції України, або ж нотаріусами при посвідченні угод щодо відчуження земельних ділянок.

Права на нерухоме майно, у тому числі і на земельну ділянку, та їх обтяження, що виникли до набрання чинності цих Законів, визнаються дійсними за відсутності їх державної реєстрації, якщо реєстрація цих прав та їх обтяжень була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

Державна реєстрація прав при вчиненні нотаріальної дії з нерухомим майном проводиться нотаріусом.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться за місцем розташування об'єкта нерухомого майна.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місця розташування об'єкта нерухомого майна.

Новорічне свято, крім подарунків, дарує надії, що старий рік, відходячи, забере із собою всі негаразди, а новий рік здійснить всі наші мрії та сподівання на краще. Однак, останнім часом Новий рік, крім довгоочікуваного свята, приносить «подарунки» у вигляді нових правил, що встановлюються законами, які набувають чинності саме з початку року та, як правило, запроваджують нові правовідносини, пов'язані або з набуттям прав на землю, або з перерозподілом повноважень у сфері земельних відносин, або з новими вимогами до оформлення документів на землю.

2013-й не став винятком.

Обов'язковій державній реєстрації підлягають такі речові права та обтяження на нерухоме майно (в тому числі і на земельні ділянки):

- 1) право власності на нерухоме майно;
- 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном;
- 3) інші речові права відповідно до закону;
- 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Державна реєстрація прав проводиться на підставі:

- договорів, укладених у порядку, встановленому законом;
- свідоцтв про право власності на нерухоме майно, виданих відповідно до вимог цього Закону;
- свідоцтв про право власності, виданих органами приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;
- державних актів на право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом;
- рішень судів, що набрали законної сили;
- інших документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, поданих органу державної реєстрації прав разом із заявою.

Підставою для реєстрації прав на земельні ділянки, нерухоме майно, яке на ній розміщено, є:

- 1) цивільно-правові угоди;
- 2) свідоцтво про право власності на нерухоме майно;
- 3) свідоцтво про право власності, видане органами приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;
- 4) державні акти на право власності або постійного користування на земельну ділянку;
- 5) рішень судів, що набрали законної сили;
- 6) свідоцтво про право на спадщину;
- 7) інших документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, поданих органу державної реєстрації прав разом із заявою.

Підставою для державної реєстрації обтяжень є:

- встановлена законом заборона на користування та/або розпорядження нерухомим майном;
- рішення судів, що набрали законної сили;
- постанова органів досудового слідства, державного виконавця про накладення арешту на нерухоме майно;
- заборона на відчуження нерухомого майна, накладена нотаріусом;
- рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;
- інші акти відповідних державних органів та посадових осіб згідно із законом;
- відповідні договори, укладені у порядку, встановленому законом.

Для реєстрації права, яке виникло щодо земельної ділянки або щодо нерухомості, розташованої на земельній ділянці, громадянину або юридичній особі необхідно звернутися до територіального органу державної реєстраційної служби за місцем знаходження майна або більшої за площею його частини.

При цьому Державна реєстрація прав проводиться на підставі заяви правонабувача, сторін (сторони) правочину, за яким виникло право, або уповноважених ними (нею) осіб. Державна реєстрація обтяжень здійснюється за заявою органу або посадової особи, якою встановлюється заборона на розпорядження нерухомим майном, або особи, в інтересах якої встановлюється таке обтяження.

Для реєстрації права необхідно спочатку зареєструвати земельну ділянку. На цьому етапі можуть виправлятися помилки, допущені у визначенні площ земельних ділянок, при встановленні їх меж тощо, а також державний кадастровий реєстратор має право за заявою власника земельної ділянки звернутися до реєстраційної служби щодо реєстрації його права в державному реєстрі прав.

У разі, якщо земельні ділянки, обмеження (обтяження) у їх виконанні зареєстровані до 1 січня 2013 року у Державному реєстрі земель, відомості про такі земельні ділянки, обмеження (обтяження) підлягають перенесенню до Державного земельного кадастру в автоматизованому порядку, без подання заяв про це їх власниками, користувачами та без стягнення плати за таке перенесення.

Відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінці земель, затвердженій та переданій до Державного фонду документації із землеустрою до 1 січня 2013 року, підлягають перенесенню до Державного земельного кадастру на безоплатній основі центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальними органами відповідно до їх повноважень.

У разі, якщо після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру виявлені помилки у визначенні площ та/або меж земельних ділянок (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, зазначених у Державному реєстрі земель, її дійсним межам; невідповідність площі земельної ділянки, зазначеної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі у зв'язку із зміною методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів), такі помилки за згодою власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності можуть бути виправлені на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або за матеріалами інвентаризації земель. Зміна меж земельної ділянки при виправленні вказаних помилок допускається за письмовим погодженням з особами, яким належить право власності (а щодо

земель державної та комунальної власності — право користування) на суміжні земельні ділянки. Відсутність згоди власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності на виправлення вказаних помилок не є підставою для відмови у перенесенні відомостей про відповідну земельну ділянку до Державного земельного кадастру, надання відомостей про земельну ділянку з Державного земельного кадастру. Про виявлені помилки територіальні органи центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів письмово безоплатно повідомляють власників (користувачів) земельних ділянок.

Крім того, відповідно до статті 30 Закону «Про Державний земельний кадастр»:

«Державний кадастровий реєстратор, який здійснив державну реєстрацію земельної ділянки, після прийняття рішення про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки у власність за заявою особи, яка має право на подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо такої земельної ділянки, в день надходження такої заяви подає до органу державної реєстрації прав відповідну заяву в електронній формі, оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, або електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі.

За результатом розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, поданої державним кадастровим реєстратором, орган державної реєстрації прав надсилає державному кадастровому реєстратору документи, оформлені за результатом розгляду такої заяви, та у випадку, встановленому статтею 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» — свідоцтво про право власності на нерухоме майно для їх видачі заявнику».

Крім того з нового року набудуть чинності **зміни до Земельного кодексу України**, які пов'язані із зміною порядку набуття у власність земельних ділянок, а саме:

■ стаття 126 Земельного кодексу матиме вигляд:

«Стаття 126. Оформлення

речових прав на земельну ділянку

Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Нагадаємо, до кінця 2012 року за статтею 126 право власності на земельну ділянку посвідчується:

державним актом на право власності на земельну ділянку;

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

свідомством про право на спадщину.

Право користування земельною ділянкою посвідчується:

державним актом на право постійного користування земельною ділянкою;

договором оренди землі, договором суперфіцію;

договором емфітевзису, договором сервітуту,

зарєєстрованими відповідно до закону.

■ стаття 111 Кодексу набуде такого вигляду:

«1. Право на земельну ділянку може бути обмежено (обтяжено) законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи або договором шляхом встановлення:

а) заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом відчуження;

б) умови розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

в) заборони на провадження окремих видів діяльності;

г) заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

г) умови здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

д) умови додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

е) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установленій час і в установленому порядку.

2. Обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки, визначені у пунктах «б-е» частини першої цієї статті, підлягають державній

реєстрації в Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому законом.

Заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом відчуження земельної ділянки, підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в порядку, встановленому законом».

З нового року набирають чинності і зміни, внесені до Цивільного кодексу із зазначених питань. Зокрема, з 2013-го за цими змінами вже не буде проводитися державна реєстрація правочинів, а лише реєстрація прав, які виникають на їх підставі

Також з 1 січня 2013 року набуває чинності **Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»**, за яким:

«З дня набрання чинності цим Законом землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

а) земельні ділянки: на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;

які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

4. У державній власності залишаються:

а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;

які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національ-

ної академії наук України, державних галузевих академії наук; які належать до земель оборони;

б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

в) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпункті «а» пункту 3 цього розділу.

5. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку».

З дня набрання чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

Юрист редакції
Алла КАЛЬНІЧЕНКО

З 1 СІЧНЯ ПОЧНЕМО ЖИТИ ТА ДІЯТИ БАГАТО В ЧОМУ ЗА НОВИМИ ПРАВИЛАМИ

Про проекти землеустрою щодо еколого-економічного обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь

— Відповідно до вимог чинного законодавства власники та користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, наданих для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею понад 100 гектарів, мають використовувати їх відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель. Однак переважна більшість великотоварних землекористувачів не квапляться замовляти такі проекти. Вони сподіваються, що вкотре буде відтерміновано введення в дію цього закону, а, отже, і системи штрафів за відсутність таких проектів землеустрою. Так, у Запорізькій області нині лише 5 із 1155 агрогосподарств, що використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення площею понад 100 га, працюють відповідно до проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та передбачають заходи з охорони земель. У Миколаївській області розробляються тільки 5 проектів землеустрою щодо еколого-економічного обґрунтування сівозмін. Краше проводять роз'яс-

НА БРИФІНГУ ДЛЯ ЖУРНАЛІСТІВ, ЯКИЙ ВІДБУВСЯ ПІД ЧАС «ГАРЯЧОЇ ТЕЛЕФОННОЇ ЛІНІЇ» КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ НАПРИКІНЦІ РОКУ, ЗАСТУПНИК ГОЛОВИ ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВА ЄВГЕН БЕРДНІКОВ ЗАЗНАЧИВ:

— 2013-й РІК — ЦЕ МЕЖА, КОЛИ БУДЕМО ЗАСИНАТИ В ОДНІЙ СИСТЕМІ, А ПРОКИДАТИСЯ В ІНШІЙ. РІЧ У ТОМУ, ЩО У НАС НАГРОМАДИВСЯ ЦІЛИЙ БЛОК НОВОГО ЗАКОНОДАВСТВА З КЛЮЧОВИХ ПИТАНЬ, ЯКИЙ НАБУВАЄ ЧИННОСТІ САМЕ З 1 СІЧНЯ 2013 РОКУ. ТОБТО ДЛЯ НАШОЇ СИСТЕМИ ЦЕ БУДЕ НОВА СТОРІНКА ЖИТТЯ, ЯКУ ТРЕБА БУДЕ ОСВОЮВАТИ. ТОБТО ЦЕ СТОРІНКА НЕ ТІЛЬКИ ЧАСОВА, А Й ПРОФЕСІЙНА. ТОЖ ХОЧУ, ЩОБ УСІ ЗАПАСЛИСЯ ПРОФЕСІОНАЛІЗМОМ, ТЕРПІННЯМ, ЗНАННЯМ ЗАКОНОДАВЧОЇ БАЗИ І БЕЗ ПОМИЛОК ПОЧИНАЛИ ЗАПОВНЮВАТИ ЦЮ НОВУ СТОРІНКУ.

НА ЩО БУДУТЬ СПРЯМОВАНІ ЦІ ЗМІНИ? НА ТЕ, ЩОБ СПРОСТИТИ ДЛЯ ЛЮДЕЙ ОФОРМЛЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ, СПРОСТИТИ САМУ ПРОЦЕДУРУ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВСТАНОВЛЕННЯ ЇХ МЕЖ, РОЗМЕЖУВАННЯ, ЗРОБИТИ ОСНОВУ ДЛЯ ЕФЕКТИВНОГО КАДАСТРУ... 2013-й РІК ДУЖЕ ВАЖЛИВИЙ У ПЛАНІ ЦИХ ЗМІН.

ПІД ЧАС ПРЯМОГО ТЕЛЕФОННОГО ЗВ'ЯЗКУ ЄВГЕН БЕРДНІКОВ ВІДПОВІВ НА ЗАПИТАННЯ, ЯКІ ВИНИКАЮТЬ У ЗЕМЕЛЬНІЙ СФЕРІ. НАЙАКТУАЛЬНІШІ З НИХ ПОДАЄМО НИЖЧЕ.

нювальну роботу з цих питань та досягли більш вагомих результатів землевпорядники Вінниччини, Кіровоградщини та Одещини.

Разом з тим крупні землекористувачі здебільшого не квапляться замовляти проекти землеустрою, сподіваючись і надалі сіяти рапс по рапсу, соняшник по соняшнику. Як аргумент — розмови про посуху, неврожай зернових. Однак це стосується здебільшого півдня держави. Таким чином, з огляду на суттєве підвищення цього року цін на зернові культури, при ба-

жанні та добрій волі заради збереження угідь — замовлення проектів землеустрою крупним товаровиробникам до снаги.

Розмежування земель державної і комунальної власності

— З 1 січня будемо жити за зовсім іншим новим законодавством, основу якого становитиме Закон України «Про Державний земельний кадастр». Також цього

року були прийняті такі важливі закони, як закон, що спрощує розмежування земель державної та комунальної власності, яким передбачається, що з 1 січня всі землі, крім тих, які передані вже у приватну власність, будуть вважатися розмежованими, а відповідно розмежовуються і повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо розпорядження цими землями.

Формально можемо вважати, що зробили великий крок і за законом розмежування землі здійснили. Але треба розуміти, що розмежованими вважаються саме земельні ділянки і їх треба визначити в натурі (на місцевості). Останнім штрихом у процесі розмежування є оформлення права постійного користування державними підприємствами, установами, організаціями в межах населеного пункту, тобто коли земельні ділянки державної власності будуть сформовані в межах населених пунктів і навпаки, коли буде оформлено право постійного користування комунальних підприємств, установ, організацій за межами населених пунктів.

І ще одна умова проведення розмежування — це наявність цієї самої межі. У нас нагромадилося багато проблем, які ми намагаємося вирішити з межами населених пунктів. Основними є дві проблеми. Перша — це межі населеного пункту. Друга — оформлення права постійного користування земельними ділянками суб'єктами державної власності в межах населених пунктів і суб'єктами комунальної власності за межами населених пунктів. Хоча, по суті, лівову частку цієї проблеми ми вирішили за законом. Те що залишилося — будемо доопрацьовувати.

Про державний земельний кадастр

— З 1 січня нового року почнемо жити та діяти багато в чому за новими правилами. Ці правила стосуються ведення державного земельного кадастру, розробки відповідної землепорядної документації, оскільки вся вона з 1 січня потраплятиме до державного земельного кадастру, тобто якоїсь роботи, що кладеться в стіл чи на полицю вже не буде. Вся робота знаходитиме відображення у державному земельному кадастрі.

Сьогодні ваша земля — це ваша власність. У будь-якому випадку незалежно від кольору державного акта: чи то він рожевий, чи зелений, чи блакитний — три зразка актів змінилося з часу впровадження приватної власності на землю — всі вони мають однакову юридичну силу. Право власності, яке виникло до 1 січня 2013 року, як і інші права на землю, залишаються чинними і реєструватимуться в державному реєстрі прав спрощено за бажанням землевласників або землекористувачів чи при переході такого права до іншої особи, наприклад при продажу.

Про зміну цільового призначення земельних ділянок і сертифікацію інженерів-землепорядників

— Прийнятими у 2012 році окремими законами кардинально спрощено порядок встановлення меж населених пунктів, а також порядок надання земельних ділянок та зміни їх цільового призначення. Також законодавчо відмовилися від ліцензу-

вання землевпорядних робіт, замість цього вводиться сертифікація інженерів-землепорядників, тобто персоніфікується відповідальність за якість виконання землевпорядних робіт. Частина цих законодавчих актів вже набула чинності.

Однак для того, щоб право на землю було зареєстровано, необхідно зареєструвати саму земельну ділянку. Щоб зареєструвати свою земельну ділянку в новій кадастровій системі, необхідно мати кадастровий номер цієї ділянки..

Що для цього треба зробити? Необхідно звернутися до районного чи міського управління земельних ресурсів, там піднімуть технічну документацію, за якою видавали державний акт, і присвоять кадастровий номер. Якщо її там немає, то доведеться виготовити документацію з відновлення меж земельної ділянки в натурі. Це, безумовно, займе певний час, буде більше коштуватиме, але ця земельна ділянка вже буде внесена до державного земельного кадастру і за бажанням власник може зайти на сайт Держземагентства і побачити її з уже присвоєним кадастровим номером. Це гарантія держави, що право власності такої особи буде захищено на державному рівні.

Щодо середнього розміру орендної плати за земельні паї

— Щороку стабільно збільшується розмір орендної плати за використання пайових земель. Збільшення вартості оренди за землю продовжиться з урахуванням того розміру нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, які є на сьогодні. Цього року були запроваджені зміни до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Однак ця норма не діє автоматично щодо договорів. Йде

поступове їх переукладання. Якщо рік тому у середньому по Україні ми мали ставку орендної плати 300-350 грн за гектар, то сьогодні ця цифра становить близько 400 грн за гектар.

— Думаю, що уже протягом року ця цифра буде поступово підтягуватися до 550-650 грн за гектар, тобто наступного року середній розмір орендної плати за земельні паї може збільшитися на 15-20 відсотків, — повідомив Євген Бердніков.

ЩО БУДЕ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ АКТАМИ, ЯКИМ НЕ ПРИСВОЇЛИ КАДАСТРОВИЙ НОМЕР?

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 12.11.2008 року № 1019 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 року № 449» раніше видані державні акти на право власності на землю, державні акти на право власності на земельну ділянку та державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

Постановою Кабінету Міністрів від 18.08.2010 року № 749 затверджено Тимчасовий Порядок присвоєння кадастрового номера земельній ділянці (далі — Тимчасовий Порядок).

Визначення та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, переданій у власність (користування) без проведення її державної реєстрації, здійснюють територіальні органи Держкомзему.

Відповідно до пункту 16 Тимчасового Порядку для визначення та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, переданій у власність (користування) без проведення її державної реєстрації, власник (користувач) такої ділянки або уповноважена ним особа подає до територіального органу Держземагентства за місцезнаходженням земельної ділянки заяву про державну реєстрацію земельної ділянки та копії: документа, що посвідчує особу, а для уповноваженої особи також документа, що посвідчує її повноваження; документа, що посвідчує право на земельну ділянку; копію реєстраційного номера облікової картки

На презентації Державного земельного кадастру міністр аграрної політики Микола Присяжнюк повідомив, що нині завершується підготовка автоматизованої системи Державного земельного кадастру.

У зв'язку з цим прошу пояснити мені, що слід робити із земельними актами, які виготовлені без присвоєння кадастрового номера? Чи їх слід терміново міняти на акти нового зразка? Чи можна залишити й так, допоки не виникне нагальної потреби проводити з ними певні операції (оформлення спадщини, дарування, продаж тощо)? Це питання дуже цікавить літніх людей, які бояться втратити право власності на ці ділянки, хоча акти на них виготовили чи не найпершими серед односельчан.

О. СІРКО,

с. Мухівці
Вінницької області

платника податків (ідентифікаційного номера) згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків або податкового номера — для юридичної особи, документів про внесення плати за формування обмінного файлу, здійснення державної реєстрації земельної ділянки, надання витягу з Поземельної книги.

У разі наявності архівних примірників технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку,

або проекту відведення земельної ділянки в територіальних органах Держкомзему для присвоєння кадастрового номера здійснюються роботи з формування обмінного файлу для внесення даних про земельну ділянку до автоматизованої системи державного земельного кадастру.

У разі відсутності в архіві територіального органу Держкомзему документації із землеустрою, зокрема документів, що містять істотні умови формування кадастрового номера земельної ділянки, або невідповідності меж земельної ділянки даним чергового кадастрового плану територіальний орган інформує власника (користувача) такої ділянки або уповноважену ним особу про необхідність розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Визначення та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці у такому разі здійснюються відповідно до розробленої документації із землеустрою.

Відповідно до статті 26 Закону «Про землеустрій» замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі. Розробниками документації із землеустрою є юридичні та фізичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону.

Перелік платних адміністративних послуг, що надаються Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами, та розмір плати за їх надання затверджений постановою Кабінету Міністрів від 01.08.2011 року № 835 «Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг» (із змінами).

ЩОДО ДЕЯКИХ ПРОБЛЕМНИХ ПИТАНЬ ІЗ ВПРОВАДЖЕННЯ СЕРТИФІКАЦІЇ ІНЖЕНЕРІВ-ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» внесено зміни до Земельного кодексу України, Законів України «Про землеустрій» та «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність» та запроваджено сертифікацію інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів. Зазначені зміни набули чинності 4 грудня 2012 року.

Пунктом другим розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» встановлено, що до 1 січня 2015 року суб'єкти господарювання, які до набрання чинності цим Законом у встановленому порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою і мають у своєму

складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників згідно з вимогами цього Закону, є розробниками документації із землеустрою.

Слід зазначити, що внесення інженерів-землевпорядників до Державного реєстру здійснюється Держземагентством України за заявницьким принципом, що потребує певного часу. З метою недопущення порушень конституційних прав громадян щодо набуття ними прав на земельну ділянку необхідно враховувати наступне.

Відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій» (в чинній редакції) розробниками документації із землеустрою є юридичні та фізичні особи, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою відповідно до закону.

Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором.

Згідно із статтею 204 Цивільного кодексу України правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.

Статтею 629 Цивільного кодексу України договір є обов'язковим для виконання сторонами.

Статтею 5 Цивільного кодексу України, встановлено, що акти цивільного законодавства регулюють відносини, які виникли з дня набрання ними чинності. Акт цивільного законодавства не має зворотної дії у часі, крім випадків, коли він пом'якшує або скасовує цивільну відповідальність особи. Якщо цивільні відносини виникли раніше і регулювалися актом цивільного законодавства, який втратив чинність, новий акт цивільного законодавства застосовується до прав та обов'язків, що виникли з моменту набрання ним чинності.

Враховуючи зазначене, договори на виконання землевпорядних робіт укладені між замовниками документації із землеустрою та ліцензіатами до 4 грудня 2012 року є правомірними, а відповідна документація із землеустрою, розроблена у терміни, визначені договором вважається виконаною належним розробником.

ЩОДО МОЖЛИВОСТІ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА ВІДСУТНОСТІ СУМІЖНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧА

Згідно з статтею 198 Земельного кодексу України (далі — Кодекс) при оформленні права власності на земельну ділянку проводиться комплекс робіт (кадастрові зйомки), виконуваних для визначення меж земельних ділянок, які включають, у тому числі, погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами.

Механізм встановлення меж земельних ділянок визначено Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженою наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376 (далі — Інструкція).

Пунктом 2.8 Інструкції передбачено, що після виконання робіт із встановлення меж земельної

ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками складається акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, який містить підписи суміжних землевласників (землекористувачів) у разі, якщо вони не заявляють претензій до існуючих меж.

Згідно з пунктом 3.12 Інструкції закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним (ними) особою.

Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних

ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Повідомлення надсилається рекомендованим листом, кур'єрською поштою, телеграмою чи за допомогою інших засобів зв'язку, які забезпечують фіксацію повідомлення.

Власники (користувачі) суміжних земельних ділянок, місце проживання або місцезнаходження яких невідоме, повідомляються про час проведення робіт із закріплення межовими знаками поворотних точок меж земельної

ділянки в натурі (на місцевості) через оголошення у пресі за місцем знаходження земельної ділянки.

Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) може здійснюватися за відсутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок у випадку їх нез'явлення якщо вони були належним чином повідомлені про час проведення вищезазначених робіт, про що зазначається у акті прийомки-передачі межових знаків на зберігання.

Щодо відмови суміжного землекористувача підписати акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, зазначаємо, що згідно з частиною третьою статті 158 Кодексу земельні спори у межах населених пунктів щодо меж зе-

мельних ділянок, які перебувають у власності і користуванні громадян, вирішують органи місцевого самоврядування.

Порядок розгляду земельного спору врегульовано статтею 159 Кодексу.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування спір вирішується судом згідно з частиною п'ятою статті 158 Кодексу.

Враховуючи викладене, у разі відмови суміжного землекористувача підписати акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання (погодити межі земельної ділянки), з метою вирішення земельного спору, рекомендуємо Вам звернутися до органу місцевого самоврядування за місцем знаходження земельної ділянки.

КУРСИ ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ІНЖЕНЕРІВ- ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ

■ Національний університет біоресурсів і природокористування України

(Навчально-науковий інститут земельних ресурсів та правознавства,
м. Київ,
вул. Васильківська, 17, корп. № 6,
тел. (044) 258-11-54,
(044) 259-97-31).

■ Чернігівський державний інститут економіки і управління

(Центр післядипломної освіти,
м. Чернігів,
вул. Белова, 4,
тел. (0462) 67-11-43,
(0462) 67-11-42).

З метою виконання пункту 2.1.2 Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт, які затверджені наказом Держкомзему від 05.08.2009 № 423, що зареєстрований в Мін'юсті України 31.08.2009 за № 821/16837 та забезпечення належної співпраці з Держземагентством України 6 навчальних закладів уклали договори (угоди) про співробітництво щодо підвищення кваліфікації інженерів-землевлпорядників, які відповідають за дотримання вимог законодавства при виконанні робіт, що ліцензуються:

■ Національний авіаційний університет

(Інститут післядипломного навчання,
м. Київ,
пр. Космонавта Комарова, 1,
тел. (044) 406-78-06).

■ Київський національний університет будівництва і архітектури

(Відділ ліцензування, акредитації, перепідготовки та підвищення кваліфікації,
м. Київ,
пр. Повітрофлотський, 31,
тел. (044) 245-42-21).

■ Державний заклад «Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління»

(м. Київ,
вул. Урицького, 35, корп. 2,
тел. (044) 248-45-05).

■ Харківський національний аграрний університет

ім. В. В. Докучаєва
(Інститут післядипломної освіти ХНАУ,
Харківська область
Харківський район
п/в «Комуніст-1»,
тел. (0572) 99-71-30).



● МІН'ЮСТ РОЗ'ЯСНЮЄ

Нотаріуси до нового року мають виготовити печатки державного реєстратора

Нагадуємо, що з січня 2013 року запроваджується новий порядок реєстрації прав на нерухоме майно, у тому числі і на земельні ділянки. З нового року ці права реєструватимуть державні реєстратори. Такими державними реєстраторами є працівники державної реєстраційної служби та нотаріуси відповідно до змін, внесених до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». З метою приведення підзаконних актів у відповідність до цього Закону було внесено зміни до деяких з них..

Зокрема, наказом Міністерства юстиції України від 23.11.2012 № 1733/5, зареєстрованого там же

27.11.2012 за № 1985/22297, внесено зміни до наказу цього ж Міністерства від 22 листопада 2011 року № 3360/5 «Про затвердження зразка та опису печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно», зареєстрованого там же 22 листопада 2011 року за № 1332/20070.

Так, зокрема, цим наказом зобов'язано:

Начальників головних управлінь юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі та нотаріусів виготовити печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно до 1 січня 2013 року.

Виконання наказу приватними нотаріусами щодо виготовлення

ними печаток державних реєстраторів контролюватимуть начальники відповідних головних управлінь юстиції.

Крім того, цим же наказом внесено зміни до Опису печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22 листопада 2011 року № 3360/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 листопада 2011 року за № 1332/20070.

Так, опис печатки державного реєстратора тепер містить також найменування нотаріальної контори, назву нотаріального округу, наприклад, «Перша київська державна нотаріальна контора», «Приватний нотаріус Варвинського районного нотаріального округу Чернігівської області», що дає можливість державним конторам та приватним нотаріусам виготовити за цим описом печатки державного реєстратора у стислі строки та з 01.01.2013 року реєструвати права на нерухоме майно у державному реєстрі прав.

Щодо можливості внесення у депозит нотаріуса орендної плати за користування земельною ділянкою, власник якої помер

Міністерство юстиції у листі від 12 березня 2012 року № 113-0-2-12/13.1 надає відповідь на запитання щодо можливості внесення у депозит нотаріуса орендної плати за кори-

стування земельною ділянкою, власник якої помер, а саме:

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

Відповідно до статті 1217 Кодексу спадкування здійснюється за заповітом або за законом.

Право на спадкування виникає у день відкриття спадщини.

Частину першою статті 1270 Кодексу передбачено, що для прийняття спадщини встановлюється строк у шість місяців, який починається з часу відкриття спадщини.

Спадкоємець, який прийняв спадщину, відповідно до частини

першої статті 1296 Кодексу може одержати свідоцтво про право на спадщину.

Згідно з частиною першою статті 1298 Кодексу свідоцтво про право на спадщину видається спадкоємцям після закінчення шести місяців з часу відкриття спадщини.

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).

Відповідно до статті 509 Кодексу зобов'язанням є праводіношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредит-



● ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

тора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку.

Заміна кредитора не допускається у зобов'язаннях, нерозривно пов'язаних з особою кредитора, зокрема, у зобов'язаннях про відшкодування шкоди, завданої каліцтвом, іншим ушкодженням здоров'я або смертю (частина перша статті 515 Кодексу).

Згідно з частиною першою статті 537 Кодексу боржник має право виконати свій обов'язок шляхом внесення належних з нього кредиторів грошей або цінних паперів у депозит нотаріуса, нотаріальної контори, зокрема, в разі відсутності кредитора або уповноваженої ним особи у місці виконання зобов'язання.

Частиною другою цієї ж статті передбачено, що нотаріус повідомляє кредитора у порядку, встановленому законом, про внесення боргу в депозит.

Підпунктом 2.1 пункту 2 глави 21 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5, передбачено, що унесення особою грошових сум у депозит нотаріуса проводиться будь-яким шляхом внесення переказу готівки через банки або безготівковим перерахуванням сум з рахунку особи на окремий поточний рахунок приватного нотаріуса тощо. Для зберігання грошових сум, прийнятих у депозит державними нотаріальними конторами, в органах державного казначейства відкриваються відповідні рахунки для обліку депозитних сум.

Враховуючи вищевикладене, у випадку смерті орендодавця для належного виконання зобов'язань орендар має право внести грошові суми в депозит нотаріуса для подальшої їх передачі спадкоємцям такого кредитора-орендодавця».

ЩОДО САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

У статті 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» термін «самовільне зайняття земельної ділянки» пояснюється так:

«самовільне зайняття земельної ділянки — будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу місцевої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними».

Отже, якщо між власником земельної ділянки і особою, яка її використовує, не укладено угоди про використання такої ділянки, дії користувача можна кваліфікувати як самовільне зайняття земельної ділянки і притягти до відповідальності згідно зі статтею 53 Кодексу України про адміністративні правопорушення. Разом з тим, не вважається самовільним зайняттям земельної ділянки використання її після закінчення терміну дії договору оренди землі відповідно до норм статті 33 Закону України «Про оренду землі», або на час переоформлення права власності на земельну ділянку іншими особами, які набувають це право за цивільно-правовими угодами або спадкуючи їх.

Також, слід враховувати норму п. 6 Постанови Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 року «Про



Прошу надати роз'яснення щодо використання земель приватної власності суб'єктами господарської діяльності без будь-яких правовстановлюючих документів. Чи кваліфікується дане правопорушення як самовільне зайняття земельної ділянки? Чи притягаються суб'єкти господарської діяльності до адміністративної відповідальності відповідно до ст. 53-1 Кодексу України про адміністративні правопорушення за скоєне порушення земельного законодавства?

В. ДУШКО

м. Баранівка
Житомирської області

земельну реформу», за якою громадяни, підприємства, установи й організації, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу Української РСР, повинні до 15 березня 1994 року 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 положення пункту 6 втратили 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 на це. Тобто такі особи зберігають за собою право користування земельною ділянкою та безстрокове право на оформлення або переоформлення права на неї.

ЗЕМЛЯМИ КОЛЕКТИВНОЇ ВЛАСНОСТІ РОЗПОРЯДЖАЮТЬСЯ ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ



У 1995 році було розроблено проект роздержавлення і приватизації земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва Переріслянської сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області на той час діючої агрофірми «Золота Нива».

До проекту роздержавлення і приватизації було включено землі сільгосппризначення, а саме 364,8 га. Загальна площа земель, що підлягають розподілу на земельні частки, становила 331,8 га сільгоспугідь, з них 308,4 га ріллі та 23,4 га пасовищ.

У 1998 році було виділено частину земельних часток (паїв) в натурі та видано державні акти на право власності на земельні ділянки для ведення товарного сільгоспвиробництва. Частина власників сертифікатів передала свої паї без виділення в натурі в оренду агрофірмі.

Після ліквідації агрофірми власники земельних сертифікатів змушені були отримати земельну частку (пай) в натурі. Однак при розробці проекту роздержавлення до нього були включені малопродуктивні землі та землі, засмічені камінням.

Тому власники сертифікатів відмовилися брати пай в натурі. В натурі було виділено та роздано кращі землі.

У 2006 році відповідно до розпорядження районної адміністрації було розроблено проект землеустрою щодо організації земельних часток паїв згідно зі схемою поділу розпайованих земель, яка була затверджена на загальних зборах власників паїв.

Малопродуктивні землі не були включені до схеми розподілу. А тому на сьогодні на території ради за межами населеного пункту налічується близько 100 га земель, які були включені в проект роздержавлення в 1995 році і не виділені в натурі у зв'язку з небажанням власників земельних сертифікатів отримувати в натурі.

Дайте, будь ласка, роз'яснення, які дії сільської ради чи державної адміністрації щодо переведення даних земель до земель запасу сільської ради.

Іван НАСАДЮК,
спеціаліст-землевпорядник

с. Перерісль
Надвірнянського району
Івано-Франківської області



Моєму батькові Чавус Ярославу Миколайовичу був виданий державний акт на право власності на земельну ділянку. Після його смерті я зіштовхнулася з проблемою: у цьому державному акті є виправлення, посвідчені органом, який видавав цей документ (райдержадміністрацією). Однак нотаріальна контора відмовляється приймати акт, мотивуючи тим, що виправлення не допускаються. Таким чином виникла ситуація: маючи документ, я не можу його переоформити. Прошу дати роз'яснення з цього питання.

Ганна ХАХУЛА

с. Варяж
Сокальського району
Львівської області

Відповідно до статті 8 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» право колективної власності здійснюють загальні збори членів підприємства, збори уповноважених або створений ними орган управління підприємства, якому передано окремі функції по господарському управлінню колективним майном.

Належне на праві колективної власності майно може бути передано державним, кооперативним та іншим підприємствам, організаціям і громадянам за рішенням загальних зборів членів підприємства або зборів уповноважених.

Оскільки малопродуктивні землі за рішенням загальних зборів не були включені до пайового фонду і загальними зборами затверджено проект землеустрою щодо організації земельних часток паїв згідно зі схемою поділу розпайованих земель, ці малопродуктивні землі хоч і не розпайовані, однак залишилися в колективній власності.

У випадку реорганізації або ліквідації агрофірми «Золота Нива», для повернення у державну власність малопродуктивних земель, переданих свого часу у колективну власність, необхідно прийняти відповідне рішення загальними зборами або зборами уповноважених колишніх членів цієї агрофірми.

ВИПРАВЛЕННЯ У ДЕРЖАВНИХ АКТАХ — ПІДСТАВА ДЛЯ ВИЗНАННЯ ЇХ НЕДІЙСНИМИ

Для державних актів на право власності на земельну ділянку, в яких виявлено помилку, передбачена процедура заміни (пункт 4.4 Інструкції про заповнення

МОЖЛИВІСТЬ ЗБІЛЬШЕННЯ РОЗМІРУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ РЕГЛАМЕНТУЄТЬСЯ УМОВАМИ ДОГОВОРУ



Я маю в оренді 47,47 га землі (рілля) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва за рахунок земель державної власності на адмінтериторії Гоголівської селищної ради. Згідно з додатковою угодою до договору оренди землі від 01.12.2011 р. маємо сплатити за оренду 24710 грн. Податкового повідомлення не видали досі. А ще навесні представник податкової інспекції оголосив усно іншу плату в розмірі 43390,76 грн. Збільшення орендної плати землевласника інспекція мотивує збільшенням грошової оцінки землі (в 1,7 раза), відсоток залишається таким же — 3%.

Чи законно збільшена орендна плата майже вдвічі? Який термін сплати оренди? (сказали до 01.09.12). І який строк сплати після вручення податкового повідомлення? А якщо не вручать повідомлення?

Віталій ВІЛЬХОВИЙ

селище Гоголеве
Великобагачанського району Полтавської області

Розмір орендної плати визначається у договорі оренди землі.

Відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду землі» орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату відноситься до істотних умов договору оренди землі.

Орендна плата щодо земельних ділянок, які знаходяться у державній власності після набуття чинності Податкового кодексу України, визначається відповідно до статті 288 цього Кодексу.

Згідно із пунктом 288.5 зазначеної статті, розмір орендної плати по землях сільськогосподарського призначення не може бути меншим розміру земельного податку та не може бути більшим 12% нормативної грошової оцінки відповідної земельної ділянки.

Постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 року № 1185, яка набрала чинності 1 січня 2012 року, внесено зміни до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995

№ 213, зокрема, визначено, що для врахування змін у рентному доході, який створюється при виробництві зернових культур, до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 року (з урахуванням індексації), застосовується коефіцієнт 1,756.

Якщо після 1995 року не здійснювалася нормативна грошова оцінка земель для визначення розміру земельного податку земельної ділянки сільськогосподарського призначення, вид угідь якого відноситься до ріллі, у 2012 році розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки станом на 01.07.1995 потрібно помножити:

на коефіцієнт 1,756 — врахування змін у рентному доході згідно із постановою Кабінету Міністрів України від 31.10.2011 № 1185; на коефіцієнт 3,2 — розрахований для 2012 року згідно із статтею 289 Податкового кодексу України; на ставку податку 0,1 — визначена статтею 272 Податкового кодексу України.

Беручи до уваги вищевикладене, для перевірки належності збільшення розміру орендної плати потрібно керуватися умовами договору оренди землі. Потрібно звернути увагу на спосіб розрахунку розміру орендної плати та умови зміни розміру орендної плати залежно від змін у законодавстві та індексації нормативної грошової оцінки земель. Строки та порядок внесення орендної плати також передбачаються у договорі оренди землі.

бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою, затвердженого наказом Держкомзему України від 22.06.2009 № 325, далі — Інструкція).

Оскільки помилку виявлено під час процедури відкриття спадщини на земельну ділянку, особа, яка не отримала свідоцтво про право на спадщину (потенційний спадкоємець земельної ділянки) не має

необхідного обсягу прав для заміни державного акта. Згідно із пунктом 4.4 Інструкції із заявою про заміну державного акта звертаються власники (користувачі) земельної ділянки.

Таким чином, виникає ситуація, яка не врегульована на рівні Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Мін'юсту України від 22.02.2012 № 296/5, та не врегульована Інструкцією, зокрема,

нотаріус не має можливості видати свідоцтво про право на спадщину, а територіальний орган Держкомзему не має можливості видати новий державний акт взамін державного акта, який виданий з помилкою.

На жаль, у такому випадку визнання за спадкодавцем права власності на земельну ділянку, а, отже, і можливість спадкування такої земельної ділянки встановлюється судом.

ЯКЩО СПІЛЬНИЙ БУДИНОК, ТО Й СПІЛЬНА ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА



Я ліквідатор аварії на ЧАЕС, проживаю у приватному будинку на чотири сім'ї. У кожній сім'ї — своя земельна ділянка, огорожена парканом і вже давно узаконена міськрадою.

Я хотіла приватизувати свою ділянку, щоб передати будинок у спадок і стикнулася з безглуздим законом: насамперед слід зробити спільний акт на землю з усіма сусідами, а потім ще й нотаріально розділити землю між нами.

Це зробити виявилось неможливим, тому що одні сусіди кинули свою частину будинку і вже давно не живуть там, інші не поспішають переоформляти будинок на себе.

Я подала документи, заплатила гроші і тепер повинна все забрати назад. Це означає, що ніхто з нас чотирьох ніколи не приватизує землю! Мені також років через 10 ця земля вже буде не потрібна, але і сусідам із принципу не дам приватизувати.

Прошу роз'яснити, як мені приватизувати свою ділянку.

Наталія СИНДАРОВСЬКА

м. Овруч
Житомирської област

У нашому журналі ми неодноразово звертали увагу на те, що земельна ділянка надається для будівництва та обслуговування житлового будинку (цілого) та господарських будівель і споруд у спільну власність громадянам, не-

залежно від кількості співвласників житлового будинку та в межах граничних площ, визначених статтею 121 Земельного кодексу. Тобто в місті земельна ділянка, яка може бути передана безкоштовно для будівництва та обслуговуван-

ня житлового будинку, не повинна перевищувати 0,10 га. Якщо ж співвласники утворюють ОСББ, земельна ділянка передається безкоштовно у власність саме такому об'єднанню як юридичній особі, при цьому граничної площі для прибудинкової земельної ділянки законодавством не визначено.

Виділення одному із співвласників частини земельної ділянки під частиною будинку та частиною спільного двору в окрему земельну ділянку не допускається.

За умови можливості поділу будинку на окремі домоволодіння та присвоєння їм окремої адреси, приватизація земельної ділянки здійснюватиметься вже на кожне окреме домоволодіння. При цьому окрему адресу для кожного домоволодіння присвоюють рішенням місцевої ради і вона має містити окремі номери на домоволодіння, скажімо, вул. Житомирська, 4, вул. Житомирська 4а, вул. Житомирська 4б. Водночас звертаємо увагу: наявність квартир в одному домоволодінні не дає права на окрему приватизацію землі під однією квартирою. Наприклад, вул. Житомирська, 4, кв. 1; вул. Житомирська, 4, кв. 2; вул. Житомирська, 4, кв. 3.



Чи потрібно отримувати співвласнику житлового будинку кадастровий номер на земельну ділянку, щоб подарувати частину будинку?

Тетяна

Частиною шостою статті 120 Земельного кодексу України кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права на будинок, будівлю, споруду, що розміщені на ній, визначено істотною умовою договору.

Згідно зі статтею 377 Цивільного кодексу України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить

ПРИ ВІДЧУЖЕННІ ЧАСТИНИ БУДИНКУ ДОЦІЛЬНО ЗАЗНАЧАТИ КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, НА ЯКІЙ РОЗМІЩЕНИЙ БУДИНОК

право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

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).

На сьогодні чинне законодавство не містить обов'язкової вимоги щодо зазначення кадастрового номера земельної ділянки при відчуженні частини будинку, розташованого на такій земельній ділянці, його співвласником.

Разом з тим, якщо кадастровий номер вже присвоєно земельній ділянці, на якій розміщений цілий будинок (не його частина), у договорі дарування або іншому договорі відчуження частини будинку доцільно зазначити цей номер.



● ІЗ ПРАКТИКИ СІЛЬГОСПВИРОБНИКІВ

ЯКЩО ДОГОВІР ОРЕНДИ, ПІДПИСАНИЙ СТОРОНАМИ, НЕ ПРОЙШОВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ...

До редакції неодноразово зверталися сільськогосподарські товаровиробники щодо можливості використання земельних ділянок за договорами оренди, підписаними сторонами, але які не пройшли державної реєстрації у державних органах земельних ресурсів.

Такі договори з різних причин не реєструються впродовж кількох місяців, а то й роками. При цьому земельні ділянки, договори оренди на які не зареєстровані, знаходяться серед поля поруч з іншими земельними ділянками, договори на які зареєстровано. Враховуючи сучасні технології обробітку землі, не використовувати ці ділянки неможливо, а тому постає запитання: чи є достатньою підставою для їх використання договір оренди земельної ділянки, підписаний сторонами?

Це питання також є важливим при застосуванні певних податкових норм, оскільки податківці вважають, що сільськогосподарська продукція, вирощена на таких земельних ділянках, не є продукцією власного виробництва, а звідси і нарахування штрафів і неможливість застосування податкових спецрежимів.

Як же бути сільськогосподарським товаровиробникам?

Відповідно до ст. 126 Земельного кодексу України та ст. 20 Закону «Про оренду землі» договір оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

Законом, прийнятим 8 липня 2010 року № 2469-VI «Про внесення змін до статті 20 Закону України «Про оренду землі» вста-

новлено, що строк здійснення державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок не може перевищувати 14 днів з дня подачі заяви про таку реєстрацію. Крім того, звертаємо увагу на те, що заборона використання земельної ділянки до отримання відповідного правостановлюючого документа (ч. 3 ст. 125 Земельного кодексу) на сьогодні відсутня.

Якщо особа приступила до використання земельної ділянки до моменту реєстрації договору оренди (тобто до моменту виникнення права землекористування), але сторонами був підписаний договір оренди земельної ділянки, такі дії не можна кваліфікувати як самовільне зайняття і юридичної відповідальності за це чинне законодавство не передбачає.

Отже, якщо орендарем подано на державну реєстрацію договори оренди земельних ділянок до територіального органу земельних ресурсів і їх не зареєстрували не з вини орендаря, наприклад, мотивуючи відсутністю спеціалістів, належних умов, зміни порядку реєстрації тощо, то можливо застосовувати принцип «мовчазної згоди».

Принцип мовчазної згоди — це один із інститутів дозвільної системи, впровадженням зазначеним законом. Крім того, 27 січня 2010 р. Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 77 «Деякі питання застосування принципу мовчазної згоди».

Суть зазначеного принципу полягає в тому, що суб'єкт господарювання набуває право на провадження певних дій щодо здійснення

господарської діяльності або видів господарської діяльності без одержання документа дозвільного характеру за умови, якщо суб'єктом господарювання або уповноваженою ним особою подано в установленому порядку заяву та документи в повному обсязі, але у встановлений законом строк документ дозвільного характеру або рішення про відмову у його видачі не видано або не направлено. Копія опису прийнятих документів з відміткою про дату їх прийняття є підтвердженням подання заяви та документів адміністратору або дозвільному органу.

Водночас необхідно зазначити, що застосування в цьому випадку принципу мовчазної згоди не позбавляє орендодавця необхідності все ж таки зареєструвати договір оренди, а територіальні органи — здійснити таку реєстрацію. Також нагадуємо, що з 01.01.2013 року договір оренди земельної ділянки вже реєструватися не буде, а орендар повинен зареєструвати право оренди, яке виникне в нього за таким договором.

Зі всього вищевикладеного можна зробити висновок, що на земельні ділянки, договори оренди на які не пройшли державної реєстрації і які використовуються сільськогосподарськими для вирощування продукції, розповсюджуються норми, у тому числі і податкового законодавства, як для земельних ділянок, договори оренди на які зареєстровано.

Для підтвердження сказаного подаємо рішення Вінницького апеляційного адміністративного суду з аналогічного питання.

ВІННИЦЬКИЙ АПЕЛЯЦІЙНИЙ АДМІНІСТРАТИВНИЙ СУД

Справа № 2а/0270/532/12
Головуючий у 1-й інстанції: Загороднюк А.Г.
Суддя-доповідач: Білоус О.В.

УХВАЛА ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

11 травня 2012 року

м. Вінниця

Вінницький апеляційний адміністративний суд у складі колегії: за участю представників сторін:
головуючого-судді: Білоуса О.В. позивача: Мельника О.В., Лукашук Г.В.
суддів: Мельник-Томенко Ж. М. Залімського І. Г. відповідача: Бабія Р.В., Гралевського Л.Й.
при секретарі: Лукашик М.О.
розглянувши у відкритому судовому засіданні апеляційну скаргу Іллінецької міжрайонної державної податкової інспекції на постанову Вінницького окружного адміністративного суду від 12 березня 2012 року у справі за адміністративним позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Союз-Агро-Пром» до Іллінецької міжрайонної державної податкової інспекції про скасування податкових повідомлень-рішень, —

ВСТАНОВИВ:

ТОВ «Союз-Агро-Пром» звернулося до Вінницького окружного адміністративного суду з позовом до Іллінецької МДПІ про скасування податкових повідомлень-рішень. Позовні вимоги вмотивовано тим, що Іллінецькою МДПІ була проведена позапланова виїзна перевірка ТОВ «Союз-Агро-Пром» з питань дотримання вимог податкового, валютного та іншого законодавства за період з 01.01.2009р. по 30.06.2011р. За результатами проведення перевірки складено акт № 12/23/35322898 від 11.08.2011р. На підставі акту перевірки, Іллінецькою МДПІ прийнято податкове повідомлення-рішення форми «Р» № 0000642301/0 від 26.08.2011р. та № 0000692301 від 24.11.2011р. Вважаючи висновки податкового органу неправомірними, а рішення — протиправними, просили податкові повідомлення-рішення скасувати.

Постановою Вінницького окружного адміністративного суду від 12.03.2012 року позов задоволено. Не погоджуючись із рішенням суду першої інстанції, відповідач подав апеляційну скаргу, в якій просить суд скасувати постанову Вінницького окружного адміністративного суду від 12.03.2012 року, та прийняти нове рішення, яким відмовити у задоволенні позовних вимог, посилаючись при цьому на неповне з'ясування обставин, які мають значення для справи та порушення норм матеріального та процесуального права, що призвело до неправильного вирішення спору.

В судовому засіданні представники відповідача (апелянта) апеляційну скаргу підтримали у повному обсязі за обставин, викладених у ній, просили постанову Вінницького окружного адміністративного суду від 12.03.2012 року скасувати, а у задоволенні позову — відмовити, дали пояснення, аналогічні доводам, викладеним в апеляційній скарзі.

Представники позивача в судовому засіданні апеляційну скаргу не визнали у повному обсязі, проти її задоволення заперечили, вважаючи рішення суду першої інстанції законним, обґрунтованим і таким, що відповідає фактичним обставинам справи. Просили залишити апеляційну скаргу без задоволення, а рішення суду першої інстанції — без змін.

Заслухавши пояснення представників сторін, дослідивши матеріали справи та доводи апеляційної скарги, колегія суддів вважає, що апеляційна скарга не підлягає задоволенню, а рішення суду першої інстанції необхідно залишити без змін, з наступних підстав.

Відповідно до ч. 1 ст. 2 КАС України завданням адміністративного судочинства є захист прав, свобод та інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб у сфері публічно-правових відносин від порушення з боку органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб, інших суб'єктів при здійсненні ними владних управлінських функцій на основі законодавства, в тому числі на виконання делегованих повноважень.

Згідно ч. 2 ст. 19 Конституції України, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та Законами України.

Частиною 3 статті 2 КАС України визначено, що у справах щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повнова-

жень адміністративні суди перевіряють, чи прийняті (вчинені) вони: на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України; з використанням повноваження з метою, з якою це повноваження надано; обґрунтовано, тобто з урахуванням усіх обставин, що мають значення для прийняття рішення (вчинення дії); безсторонньо (неупереджено); добросовісно; розсудливо; з дотриманням принципу рівності перед законом, запобігаючи несправедливій дискримінації; пропорційно, зокрема з дотриманням необхідного балансу між будь-якими несприятливими наслідками для прав, свобод та інтересів особи і цілями, на досягнення яких спрямоване це рішення (дія); з урахуванням права особи на участь у процесі прийняття рішення; своєчасно, тобто протягом розумного строку. При цьому в адміністративних справах про протиправність рішень, дій чи бездіяльності суб'єкта владних повноважень обов'язок щодо доказування правомірності свого рішення, дії чи бездіяльності покладається на відповідача, якщо він заперечує проти адміністративного позову (ч. 2 ст. 71 КАС).

Частиною 1 ст. 195 КАС України встановлено, що суд апеляційної інстанції переглядає судові рішення суду першої інстанції в межах апеляційної скарги.

Як вірно встановлено судом першої інстанції та підтверджується матеріалами справи, ТОВ «Союз-Агро-Пром» зареєстроване в Державній податковій адміністрації України як суб'єкт спеціального режиму оподаткування податком на додану вартість від 01.01.2009р.

Відповідно до Свідоцтва № 100217551 НБ № 028935 (т.1 а.с. 64), вказане сільськогосподарське підприємство займається змішаним сільським господарством, вирощуванням зернових та технічних культур, розведенням великої рогатої худоби, розведенням свиней, наданням послуг у рослинництві, облаштуванням ландшафту та наданням послуг у тваринництві.

Іллінецькою МДПІ була проведена позапланова виїзна перевірка ТОВ «Союз-Агро-Пром» з питань дотримання вимог податкового, валютного та іншого законодавства за період з 01.01.2009р. по 30.06.2011р. За результатами проведення перевірки складено акт № 12/23/35322898 від 11.08.2011р. (т.1 а.с. 10-58).

Висновками вказаного акту зафіксовано порушення ТОВ «Союз-Агро-Пром»: 1) п. п. 8-1.2, 8-1.6 ст. 8-1 Закону України «Про податок на додану вартість», внаслідок чого завищено різницю між податковим зобов'язанням та податковим кредитом у декларації з ПДВ (скороченій) у загальній сумі 2 532 147 грн; 2) п. п. 8-1.2, 8-1.6 ст. 8-1 Закону України «Про податок на додану вартість», внаслідок чого занижено ПДВ, що підлягає сплаті до бюджету в загальній сумі 2 532 147 грн; 3) п. 6.4 ст. 6 Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб», в результаті чого занижено податок з доходів фізичних осіб на суму 286, 70 грн; 4) ч. 4 ст. 2 Закону України «Про фіксований сільськогосподарський податок», чим завищено суму такого податку на 16 270, 99 грн.

На підставі акту перевірки, Іллінецькою МДПІ винесено податкове повідомлення-рішення форми «Р» № 0000642301/0 від 26.08.2011р., яким збільшено суму грошового зобов'язання

позивача по податку на додану вартість на 5 697 330, 75 грн, з них: 2 532 147 грн — за основним платежем та 3 165 183, 75 грн — за штрафними санкціями (т.1 а.с. 8). За наслідками адміністративного оскарження (т.1 а.с. 59-63), податкове повідомлення-рішення № 0000642301/0 від 26.08.2011р. залишено без змін, а також винесено нове податкове повідомлення-рішення № 0000 692301 від 24.11.2011р., яким збільшено суму грошового зобов'язання позивача на 90 046, 5 грн, в тому числі: 74 433 грн — сума податку на додану вартість та 15 613, 5 грн — штрафні санкції (т.1 а.с. 9).

Як вбачається з матеріалів справи, висновки податкового органу щодо порушення позивачем податкового законодавства полягають у тому, що, на думку відповідача, ТОВ «Союз-Агро-Пром» при використанні у господарській діяльності земельних ділянок, договори оренди по яких не пройшли державної реєстрації, втрачає право на застосування спеціального режиму оподаткування з податку на додану вартість в частині незареєстрованих договорів. Тобто, при визначенні суми податкового зобов'язання з податку на додану вартість по скороченій декларації, ТОВ «Союз-Агро-Пром» до складу такого зобов'язання має відносити лише реалізацію продукції, вирощеної на належним чином оформлених та зареєстрованих земельних ділянках. Реалізація продукції, вирощеної підприємством на земельних ділянках, що орендується на підставі договорів оренди, які не пройшли державної реєстрації, повинна відноситись позивачем до складу податкового зобов'язання з податку на додану вартість у загальній декларації, по якій відбуваються розрахунки із бюджетом. На цій підставі Іллінецькою МДПІ зроблено висновок, що продукція, вирощена на земельних ділянках, договори оренди по яких не пройшли державної реєстрації, не є продукцією власного виробництва в розумінні ст. 8-1 Закону України «Про податок на додану вартість», відтак позивачем безпідставно отримано податкову пільгу та не сплачено до бюджету податок на додану вартість в сумі 2 606 580 грн.

Вирішуючи по суті існуючий спір, суд першої інстанції виходив із того, що відповідно до ст. 126 Земельного кодексу України (в редакції, що діяла на момент виникнення спірних правовідносин), право оренди землі оформляється договором, який реєструється відповідно до закону.

Згідно ст. 6 Закону України «Про оренду землі» (в редакції, що діяла на момент виникнення спірних правовідносин), орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі.

За ст. ст. 13, 14 Закону України «Про оренду землі», договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Чинності, відповідно до ст. 18 цього ж закону, такий договір набирає після його державної реєстрації.

З аналізу наведених норм вбачається, що усі договори оренди земельних ділянок, які використовуються товариством при здійсненні ним підприємницької діяльності, повинні пройти державну реєстрацію.

Проте, колегія суддів апеляційного суду погоджується із висновком суду першої інстанції про те, що використання земельних ділянок без державної реєстрації правостановлюючих документів або з недотриманням встановленого порядку є порушенням вимог земельного, а не податкового законодавства, які тягнуть за собою передбачену відповідальність. При цьому, відповідальність за порушення, допущені в галузі земельного законодавства, не може створювати для суб'єктів господарюван-

ня додаткову, прямо не передбачену законодавством, відповідальність в сфері оподаткування.

Щодо права застосування позивачем спеціального режиму оподаткування з податку на додану вартість, то відповідно до п. 8-1.1 ст. 8-1 Закону України «Про податок на додану вартість» (чинного на момент виникнення спірних правовідносин), будь-яка юридична або фізична особа, яка провадить підприємницьку діяльність у сфері сільського господарства, лісового господарства, рибальства, з обробки чи переробки такої виробленої нею продукції, а також з надання супутніх послуг, визначених цією статтею (далі сільськогосподарське підприємство), може обрати спеціальний режим оподаткування податком на додану вартість.

Пунктом 8-1.2 ст. 8-1 цього ж Закону встановлено, що спеціальний режим оподаткування передбачає:

а) звільнення сільськогосподарського підприємства від обов'язків сплати цього податку за ставкою, визначеною у пункті 6.1 статті 6 цього Закону;

б) оподаткування операцій з продажу (поставки) сільськогосподарським підприємством сільськогосподарської продукції за такими ставками податку:

– 6 відсотків від вартості проданих (поставлених) товарів лісового господарства та рибальства, супутніх їм послуг;

– 9 відсотків від вартості проданих (поставлених) товарів сільськогосподарства, супутніх їм послуг.

Відповідно до п. 209.7 ст. 209 Податкового кодексу України, сільськогосподарськими вважаються товари, зазначені у групах 1-24, 4101, 4102, 4103, 4301 УКТ ЗЕД, якщо такі товари вирощуються, відгодовуються, вилочуються або збираються (заготовлюються) безпосередньо платником податку — суб'єктом спеціального режиму оподаткування (крім придбання таких товарів у інших осіб), які поставляються зазначеним платником податку — їх виробником.

Колегія суддів погоджується також із висновком суду першої інстанції в тій частині, що чинним податковим законодавством не передбачена методика вирахування податкових зобов'язань з ПДВ у випадку часткової відсутності реєстрації договорів оренди земельних ділянок, і його визначення шляхом співвідношення загальної кількості орендованих земельних ділянок (площі до площі земельних ділянок, що не пройшли реєстрацію, є неправомірним.

Сумнівні податкового органу щодо правомірності використання позивачем окремих земельних ділянок не спростовують факту виробництва на них власної сільськогосподарської продукції, що є підставою для застосування спеціального режиму оподаткування.

Таким чином, задовольняючи позов, судом першої інстанції правильно встановлено фактичні обставини справи, досліджено докази, і на їх підставі прийнято обґрунтоване рішення. Доводи апеляційної скарги спростовуються вищенаведеним, матеріалами справи, а тому колегією суддів відхиляється, оскільки не дають підстав для висновку про порушення судом першої інстанції норм матеріального права, які призвели до неправильного вирішення справи, тобто прийнята постанова відповідає матеріалам справи та вимогам закону і підстав для її скасування не вбачається.

Відповідно до статті 200 КАС України суд апеляційної інстанції залишає апеляційну скаргу без задоволення, а постанову — без змін, якщо визнає, що суд першої інстанції правильно встановив обставини справи та ухвалив судові рішення з додержанням норм матеріального і процесуального права. Не може бути скасоване правильне по суті рішення суду з одних лише формальних підстав.

На підставі наведеного колегія суддів вважає, що суд першої інстанції дійшов правильного висновку щодо задоволення заявлених вимог у спосіб та межах, визначених законом.

Керуючись ст.ст. 160, 167, 195, 196, 198, 200, 205, 206, 212, 254 КАС України, суд, —

УХВАЛИВ:

Апеляційну скаргу Іллінецької міжрайонної державної податкової інспекції, — залишити без задоволення, а постанову Вінницького окружного адміністративного суду від 12 березня 2012 року, — без змін.

Ухвала суду набирає законної сили з моменту проголошення та може бути оскаржена в касаційному порядку згідно ст. 212 КАС України.

Ухвала суду складена в повному обсязі 16 травня 2012 року.

Головуючий
Судді

Білоус О.В.
Мельник-Томенко Ж. М.
Заліський І. Г.