

48 / **ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР:
ЗАНЯТТЯ ОДИНАДЦЯТЕ**

*Алла КАЛЬНИЧЕНКО, Олег ЗВАРИЧ,
Світлана МІТЯГІНА*
СЕРВІТУТ
У ЗЕМЕЛЬНОМУ ЗАКОНОДАВСТІ

53 / **ДЕРЖКОМЗЕМ РОЗ'ЯСНЮЄ**

ШОДО ПОГОДЖЕННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ
ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ У МІСТІ КИЄВІ

55 / **ПОРАДИ — РАДАМ**

- 55 ЯК СТВОРИТИ ГРОМАДСЬКЕ ПАСОВИЩЕ?
56 СКІЛЬКИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ
МАЄ БУТИ У ШТАТАХ
СІЛЬСЬКИХ ТА СЕЛИЩНИХ РАД

57 / **ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО**

- 57 І знову про спадкування земельних ділянок,
приватизованих до 2002 року
59 Громадяни, які отримали у власність
земельні ділянки до 2002 року за рішенням ради,
є платниками земельного податку
60 Добровільно відмовитися від права постійного
користування земельною ділянкою можна,
звернувшись із заявою до райдержадміністрації
61 Землі господарського двору —
це землі колективної власності

● ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ОДИНАДЦЯТЕ



У цьому випуску журналу ми продовжуємо тему встановлення сервітуту, розпочату в попередньому номері. Сьогодні ми розглянемо коротку історію сервітутного права, особистий сервітут та порядок його встановлення, можливість розміщення різних об'єктів на чужих земельних ділянках за договорами сервітуту.

Заняття ведуть юрист журналу Алла КАЛЬНИЧЕНКО та приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Олег ЗВАРИЧ (із використанням матеріалів Міністерства юстиції України, підготовленими заступником начальника Управління Світланою МІТЯГІНОЮ).

СЕРВІТУТ У ЗЕМЕЛЬНОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ

ІСТОРІЯ ВИНИКНЕННЯ СЕРВІТУТНОГО ПРАВА

Уперше сервітутне право згадується в античних Законах XII таблиць. Найдавнішими сервітутами були так звані предіальні сервітутути (від лат. praedium — маєток, земля). Земля в Римі в цей час була общинною власністю, тому земельні ділянки надавалися окремим сім'ям на праві користування. Надані земельні ділянки не могли бути рівноцінними, зокрема, вони відрізнялися якістю ґрунтів, наявністю (відсутністю) шляхів сполучення, водою, лінійних комунікацій, природних ресурсів тощо. Відтак, користувач ділянки з певною перевагою повинен був

надати змогу сусідам користуватися нею.

З виникненням приватної власності на землю задовольняти потреби однієї земельної ділянки за рахунок сусідньої стало важче, а інколи неможливо. Звичайно, можна було домовитися із сусідом про користування водою, проте така угода мала приватний, особистий характер та нічим не гарантувалася. Якщо власник земельної ділянки продавав її, то правонаступник міг відмовити сусідові в користуванні водою, а тому треба було знайти більш гарантовані засоби речового характеру.

З цією метою римляни використовують давній досвід заповнення недоліків однієї земельної ділянки за рахунок сусідньої при общинній власності на землю. Вони встановлюють право власника земельної ділянки, позбавленої певних вигод, користуватися ними на сусідньому наділі незалежно від волі його власника. Таке право користування земельною ділянкою назвали сервітутом (від лат. servitus — підпорядкованість, повинність).

Земельна ділянка, для задоволення потреб користування якою встановлювався сервітут, називалася панівною, а земельна ділянка, користування якою становив зміст сервітуту, — обслуговуючою.

Отже, з самого початку сервітути як право на чужу річ виникли з відносин землекористування. Згодом вони поширилися на інші речі та стали поділятися на речові й особисті.

Інститут права користування земельною ділянкою (сервітут) було запозичено (рецепіювано) пізнішими правовими системами, де він одержав подальший розвиток.

У сучасному українському законодавстві право сервітуту регулюється в основному Цивільним та Земельним кодексами України.

Так, Цивільний кодекс України визначає сервітут одним з речових прав на чуже майно. Сервітут встановлюється, згідно зі статтею 401 Цивільного кодексу України, щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Отже, Цивільний кодекс України поділяє сервітути на земельні та особисті.

Підставою для такого поділу є спосіб визначення сервітуарію — особи, яка вимагає встановлення сервітуту.

Сервітуарієм за земельним сервітутом є власник (володільць) так званої панівної земельної ділянки, для задоволення потреб користування якою встановлено сервітут, за рахунок встановлення обмежень у користуванні так званої обслуговуючої земельної ділянки. Таким чином, існування земельного сервітуту пов'язане з існуванням двох земельних ділянок, які, за загальним правилом, мають бути сусідніми. Причому «сусідні» — не значить «суміжні». Сусідніми можуть бути земельні ділянки, що не мають спільної межі. Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав

СЕРВІТУТ В УКРАЇНСЬКОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ

на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи (частина перша статті 101 Земельного кодексу України).

Сервітуарієм за особистим сервітутом є певна особа, інтересам якої служить обслуговуюча річ. Права, що впливають з особистого сервітуту, належать лише цій конкретно визначеній особі та не можуть бути передані сервітуарієм іншій особі, навіть її спадкоємцям.

власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору. У разі недосягнення сторонами домовленості щодо встановлення або умов сервітуту спір вирішується судом за позовом осіб, що потребують встановлення сервітуту.

Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку відповідно до Закону України «Про державну

Отже, головною відмінністю двох вищезгаданих сервітутів є характер правовідносин:

якщо за особистим сервітутом права закріплені особисто за сервітуарієм та припиняються після його смерті, то право земельного сервітуту закріплено за певним обтяжуючим об'єктом щодо іншого обтяженого об'єкта, а не стосовно конкретної особи, відтак — не залежить від власників відповідних об'єктів сервітуту.

Питання щодо земельного сервітуту регулює глава 16 Земельного кодексу України (статті 98 – 102).

Земельним кодексом України право земельного сервітуту визначається як право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право:

- вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом;
- на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

Земельний сервітут встановлюється за домовленістю між

реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Земельний сервітут не підлягає відчуженню, зокрема, він не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам (частина друга статті 101 Земельного кодексу України). При цьому земельні сервітути здійснюються способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлюється, а встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

Земельний кодекс України поділяє земельні сервітути лише за

терміном їх дії (на постійні та строкові) та наводить їх приблизний перелік (стаття 99 Земельного кодексу України).

У спеціальній літературі земельні сервітути, у свою чергу, поділяються на сільські (водні, шляхові тощо) й міські (право на встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд).

Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках:

- а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;
- б) відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;
- в) рішення суду про скасування земельного сервітуту;
- г) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;
- г) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;

д) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках: припинення підстав його встановлення; коли встановлення земельного сервітуту унеможливує використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

ОСОБИСТИЙ СЕРВІТУТ І ЙОГО ЗАСТОСУВАННЯ

Однак, є випадки, коли майно може бути розміщене на чужій земельній ділянці. Власник майна не має земельної ділянки, яка розташована по сусідству. Разом з тим, майно потребує постійного нагляду та ремонту. Як же бути власнику майна у цій ситуації?

Розглянемо приклад, коли через низку приватних земельних ділянок (розпайовані землі) проходить підземна газова труба (підземний газопровід). З одного боку маємо окремих громадян — власників земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва, а з іншого — власника газової труби, якому земельна ділянка не надавалася в користування. Також важливо зауважити, що земельна ділянка має конкретне цільове призначення — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Для газопроводу окрема земельна ділянка не виділялася, а, отже, вона не вилучалася із земель сільськогосподарського призначення.

Для того, щоб працівники юридичної особи — власника газової труби — мали доступ до об'єкта (газопроводу), необхідно укласти договір сервітуту. Однак, незважаючи на те, що газопровід розміщений на чужій земельній ділян-

ці, сервітут має бути встановлений на користь конкретної особи — власника газопроводу. Тому маємо укласти договір особистого сервітуту.

Деякі види земельного сервітуту, які перераховані у статті 99 ЗКУ, відносяться швидше не до земельного, а до особистого сервітуту. При приведенні у відповідність норм Земельного кодексу до норм Цивільного кодексу були допущені деякі неточності. Так, зокрема, згідно із вищезазначеною частиною 1 статті 100 ЗКУ вимагати встановлення земельного сервітуту має право **власник або землекористувач земельної ділянки**. Однак, відповідно до пункту «в» цієї ж статті серед видів земельного сервітуту є право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій (далі — лінійні об'єкти). При цьому, як правило, такі лінійні об'єкти вже розміщені на земельних ділянках іншого цільового призначення, які надані у користування або передані у власність іншим особам. Окремо під такі лінійні об'єкти земельні ділянки не відводилися і не передавалися ні у власність, ні у користування їх власникам (користувачам).



Отже,

право вимагати встановлення сервітуту мають не лише землевласники та землекористувачі, а й конкретно визначені особи, які не є сусідніми землевласниками і землекористувачами, однак мають відношення до об'єктів, розміщених на чужих земельних ділянках. Тобто мова йде про можливість укладення договорів особистого сервітуту.

СЕРВІТУТ У ЗАКОНАХ УКРАЇНИ

Розвиток сервітутних відносин сьогодні набирає обертів. Розуміння переваг цього інституту права для можливості розміщення об'єктів на чужих земельних ділянках без їх вилучення у землевласника або землекористувача дедалі розширює сферу застосування сервітутів.

Так, відповідно до частини 6 статті 10 Закону України «Про телекомунікації» оператори телекомунікацій, які відповідно до цього Закону внесені до реєстру операторів, провайдерів телекомунікацій, мають право вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів установлення сервітутів до категорії зе-

мель, визначених ЗКУ, для прокладання під землею телекомунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень.

Питання розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії за договорами сервітуту також передбачено Законом України «Про землі енергетики і правовий режим спеціальних енергетичних об'єктів». Зокрема, цим Законом передбачено можливість встановлення сервітуту на чужих земельних ділянках на користь підприємств, які будують чи експлуатують об'єкти енергетики та передачі електричної енергії.

Межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сер-

вітуту, наносяться на кадастровий план земельної ділянки і за необхідності переносяться в натуру (на місцевість) та закріплюються відповідними межовими знаками.

Якщо встановлення земельного сервітуту призводить до неможливості використання земельної ділянки (її частини), власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати вилучення (викупу) земельної ділянки (її частини), у тому числі в деяких випадках для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а орендар такої ділянки має право вимагати розірвання договору оренди земельної ділянки.

* * *

Питання розміщення кіосків та інших тимчасових споруд за договорами особистого сервітуту ми розглянемо у наступному номері.

ДОГОВІР особистого сервітуту

Місто _____, _____ року.

Ми: з однієї сторони — **власник (володілець) земельної ділянки** _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків _____, проживаю за адресою: м. _____, вул. _____, буд. _____, кв. _____, а з другої сторони — _____ (громадянин або юридична особа), реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків _____, проживаю за адресою (місце знаходження): м. _____, вул. _____, буд. _____, кв. _____, і в інтересах якого встановлюється особистий сервітут (ДАЛІ — **СЕРВІТУАРІЙ**), діючи вільно, цілеспрямовано, свідомо і добровільно та на власний розсуд, без будь-якого примусу — як фізичного, так і психічного, не порушуючи прав третіх осіб, бажаючи реального настання правових наслідків, обумовлених нижче, усвідомлюючи значення своїх дій та керуючи ними, не помиляючись щодо обставин, обумовлених нижче, попередньо ознайомлені з нормами цивільного законодавства, що регулюють укладений Договір (у тому числі, з вимогами щодо недійсності правочину),

УКЛАЛИ ЦЕЙ ДОГОВІР ПРО ТАКЕ:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Особистий сервітут встановлюється на земельній ділянці: _____

(площа, кадастровий номер, цільове призначення, правовий режим),

яка розташована за адресою: _____, яка належить власнику (володільцеві) згідно з державним актом на право власності на земельну ділянку (державним актом на право постійного користування, договором оренди землі) серія ____ №____, виданого (zareєстрованого) _____ в інтересах СЕРВІТУАРІЯ на право _____ площею _____ згідно з планом меж сервітуту (додаток до Договору, який є невід'ємною частиною цього Договору).

1.2. Власник (володілець) повинен попередити СЕРВІТУАРІЯ про будь-які права третіх осіб на належну йому земельну ділянку, в тому числі про укладений договір оренди земельної ділянки.

1.3. У випадку, коли земельна ділянка, на якій встановлюється особистий сервітут, надана в оренду, то укладання цього Договору можливе виключно з письмової згоди орендаря на умовах цього договору з обов'язковим попереднім внесенням змін до договору оренди.

(п.п. 1.2 та 1.3. застосовуються у випадку розміщення об'єкта на чужій земельній ділянці на невизначений термін та укладання довгострокового або безстрокового договору особистого сервітуту з власником такої земельної ділянки).

2. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

2.1. Цим Договором встановлюється строковий (безстроковий) особистий сервітут строком до _____ (або постійний особистий сервітут).

2.2. По закінченню строку цього Договору його дію може бути продовжено за домовленістю сторін, про що сторони не пізніше як за _____ до закінчення його строку повідомляють одна одну у письмовій формі. Продовження строку дії Договору оформляється додатковою угодою.

3. ПЛАТА ЗА ВСТАНОВЛЕННЯ ОСОБИСТОГО СЕРВІТУТУ

3.1. Плата за цим Договором встановлюється у розмірі _____ на один рік.

3.2. Плата за цим Договором вноситься СЕРВІТУАРІЄМ (дата, порядок внесення плати) _____, але не пізніше _____.

3.3. Форма плати:

грошова (у гривнях) _____;
відробіткова _____;

(надання послуг: види послуг, вартість, місце та строки надання);

натуральна — за визначеною кількістю або часткою продукції _____ (перелік продукції, її якісні показники, вартість, місце, порядок і строки поставки).

У разі внесення згідно з цим Договором сплати не в грошовій формі, між сторонами складається протокол з фіксацією форми оплати та її грошової оцінки. Протокол складається у двох примірниках і підписується сторонами (для юридичних осіб підпис скріплюється печаткою).

3.4. СЕРВІТУАРІЙ (повністю, частково) звільняється від плати за цим Договором з таких підстав: _____.

3.5. У разі дострокового припинення або розірвання цього Договору, внесена на майбутній період плата повертається протягом шести місяців з дня припинення чи розірвання Договору.

3.6. Умови цього Договору про розмір плати можуть переглядатися за згодою сторін у випадках:

- погіршення стану земельної ділянки не з вини СЕРВІТУАРІЯ, що підтверджено документально;
- збільшення розмірів плати за землю, які сплачує власник (володілець);
- в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

У разі зміни плати на вимогу однієї із сторін, зацікавлена сторона повинна повідомити іншу сторону не пізніше, ніж за _____.

При досягненні згоди між сторонами, укладається додаткова угода про зміну умов Договору щодо розрахунків плати.

3.7. Земельний податок сплачується власником земельної ділянки (постійним користувачем) відповідно до Закону України «Про плату за землю».

3.8. У випадку визнання цього Договору недійсним одержана власником (володільцем) земельної ділянки плата за фактичний строк дії Договору не повертається.

4. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Власник (володілець) земельної ділянки, на якій встановлюється особистий сервітут, **має право:**

- вимагати своєчасного внесення плати;
- вимагати відшкодування збитків, завданих встановленням особистого сервіту;

зобов'язаний:

- не перешкоджати використанню земельної ділянки в межах встановленого сервіту;
- у разі вилучення із власності земельної ділянки, з підстав і в порядку, передбачених чинним законодавством, відшкодувати виникаючі при цьому збитки СЕРВІТУАРІЮ.

4.2. СЕРВІТУАРІЙ **має право:**

- приступати до використання земельної ділянки після державної реєстрації цього Договору;
- здійснювати _____

— вимагати усунення перешкод, які виникають при використанні земельної ділянки, на якій встановлено особистий сервітут;

зобов'язаний:

- своєчасно вносити плату за встановлення особистого сервіту;
- не погіршувати якісні характеристики та екологічний стан землі;
- дотримуватися умов користування чужою земельною ділянкою, встановлених цим Договором;
- не передавати будь-яким способом право особистого сервіту іншим фізичним і юридичним особам;
- відшкодувати власнику (володільцю) збитки в зв'язку з погіршенням якості земель в результаті своєї господарської діяльності;
- після закінчення терміну дії цього Договору припинити використання і повернути земельну ділянку (її частину), на якій встановлено особистий сервітут, в попередньому стані.

4.3. Сторони зобов'язані дотримуватися правил добросусідства.

4.4. Витрати, пов'язані з оформленням і державною реєстрацією цього Договору, внесенням меж особистого сервіту в натуру (на місцевість), здійснюється сторонами Договору порівну.

4.5. Особистий сервітут зберігає чинність у разі переходу прав на земельну ділянку, на якій встановлений особистий сервітут, до іншої особи.

4.6. Особистий сервітут здійснюється способом найменш обтяжливим для власника (користувача) земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

4.7. Право сервіту не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом СЕРВІТУАРІЕМ іншим фізичним та юридичним особам.

4.8. Особистий сервітут не позбавляє власника (володільця) земельної ділянки прав володіння, користування та розпорядження нею.

5. УМОВИ ЗМІНИ, ПРИПИНЕННЯ І ДОСТРОКОВОГО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

5.1. Зміна умов цього Договору, його дострокове розірвання можливі за взаємною згодою сторін. Зміна умов Договору і дострокове розірвання оформляється додатковою угодою до нього і підлягає державній реєстрації. У разі недосягнення згоди щодо змін умов Договору чи його дострокового розірвання спір вирішується у судовому порядку. Дострокове розірвання Договору має здійснюватися за умови письмового попередження іншої сторони за _____ місяців.

5.2. Договір підлягає припиненню за умов і в порядку, передбачених статтею 406 Цивільного кодексу України.

5.3. Цей Договір втрачає чинність у разі його припинення.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН, ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

6.1. За порушення умов цього Договору сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

6.2. У разі несвоєчасного внесення плати за особистий сервітут СЕРВІТУАРІЙ, в інтересах якого його встановлено, сплачує пеню у розмірі _____ за кожен день прострочення оплати.

6.3. Спори, що виникають у зв'язку з встановленням особистого сервіту, вирішуються у судовому порядку.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання зобов'язань за цим Договором, якщо це невиконання стало наслідком обставин непереборної сили, що виникли після укладення договору, в результаті подій надзвичайного характеру, які сторона не могла ані передбачити, ані подолати розумними заходами (форс-мажор).

7.2. Ризик випадкової загибелі частини земельної ділянки, щодо якої встановлюється особистий сервітут, несе _____.

8. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

8.1. Право особистого сервіту виникає після підписання цього Договору сторонами з дати його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку.

8.2. Цей договір укладено у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, з яких два примірники передаються сторонам договору, третій знаходиться в реєстраційній справі в органі, який здійснив державну реєстрацію.

8.3. Невід'ємною частиною цього договору є план меж особистого сервіту.

9. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Власник (користувач) земельної ділянки, на якій встановлюється особистий сервітут: _____
 особа, в інтересах якої встановлюється особистий сервітут: _____

Договір зареєстровано _____

ЩОДО ПОГОДЖЕННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ ЗЕМЛЕУСТРОЮ у місті Києві

Відповідно до ст. ст. 118, 123, 151, 186-1 Земельного кодексу України, пункту 4 постанови Кабінету Міністрів України від 23.12.2009 № 1420 «Деякі питання реалізації статті 186-1 Земельного кодексу України» розгляд питань, пов'язаних з погодженням проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки або місця розташування об'єкта, здійснюють комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (далі — Комісія), склад яких затверджуються Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями.

Для погодження місця розташування об'єкта юридичні особи або фізичні особи — підприємці звертаються в Київський міський дозвільний центр (далі — дозвільний центр) до державного адміністратора з заявою на одержання документа дозвільного характеру за формою, встановленою Кабінетом Міністрів України.

До заяви на одержання документа дозвільного характеру додаються:

- клопотання до Київської міської ради про погодження місця розташування об'єкта.
- матеріали обґрунтування необхідності викупу та/або відведення земельної ділянки;
- позначене на відповідному графічному матеріалі (в масштабі 1:2000) бажане місце розташування об'єкта з орієнтовними розмірами земельної ділянки;
- нотаріально засвідчена письмова згода землевласника (землекористувача) на викуп земельної ділянки (її частини) із зазначенням розмірів передбаченої для викупу земельної ділянки та умов її викупу;
- засвідчені нотаріально копії установчих документів (для юридичних осіб), витяг або виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців (для юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців), копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера (для фізичних осіб — підприємців);
- копія довіреності, па підставі якої інтереси заявника представлятиме його уповноважена особа (у разі якщо клопотання подається представником).

Заява, клопотання та додані до них документи, не приймаються у разі їх невідповідності встановленим вимогам.

Державний адміністратор дозвільного центру у день реєстрації заяви на одержання документа дозвільного характеру або протягом наступного робочого дня передає заяву з доданими до неї документами до секретаріату Київської міської ради.

Секретаріат Київської міської ради разом з дорученням (резолуцією) Київського міського голови або заступника міського голови — секретаря Київради у день надходження заяви на одержання документа дозвільного характеру або протягом наступного робочого дня надсилає її разом з клопотанням про погодження місця розташування об'єкта до Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі — Головне управління земельних ресурсів) для винесення на розгляд Комісії.

ДО РЕЧІ

Пунктом 13 Типового положення про комісію з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.12.2009 № 1420, встановлено, що до складу Комісії обов'язково входять уповноважені в установленому порядку на підписання та скріплення печаткою відповідних висновків представники:

- територіального органу Держкомзему;
- органу містобудування та архітектури;
- територіального органу Мінприроди;
- органу санітарно-епідеміологічної служби;
- органу охорони культурної спадщини.

Всупереч вимогам цього пункту до складу Комісії не було включено представника територіального органу Держкомзему — Головного управління Держкомзему у місті Києві.

Лише після вжиття заходів прокурорського реагування прокуратурою міста Києва, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 19.03.2012 № 411 до складу Комісії включено керівника Головного управління Держкомзему у м. Києві.

При цьому, представника Головного управління Держкомзему у м. Києві введено до складу Комісії як члена, в той час, як пунктом 14 вищезгаданого Типового положення встановлено, що представник територіального органу Держкомзему є головою Комісії.

Комісія розглядає клопотання протягом трьох тижнів і надає висновок про погодження місця розташування об'єкта або відмову в такому погодженні.

На підставі висновку Комісії, Головне управління земельних ресурсів готує проект рішення Київської міської ради про погодження місця розташування об'єкта або про відмову в такому погодженні.

Після отримання висновку Комісії про погодження місця розташування об'єкта Київська міська рада має у двотижневий строк розглянути матеріали погодження місця розташування об'єкта та надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивоване рішення про відмову.

Дозвіл Київської міської ради на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмова в наданні такого дозволу передається секретаріатом Київської міської ради державному адміністратору дозвільного центру для видачі зацікавленій особі або її уповноваженому представнику.

Примітка

У разі викупу земельних ділянок під об'єкти містобудування, розміщення яких визначено містобудівною або землепорядною документацією (генеральні плани населених пунктів, проекти детального планування, інша містобудівна документація, техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів тощо), погодження місця розташування об'єкта не проводиться.

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки разом із дозволом Київської міської ради на його розроблення подається в дозвільний центр державному адміністратору з заявою на одержання документа дозвільного характеру.

До заяви на одержання документа дозвільного характеру додаються:

- розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- дозвіл Київської міської ради на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- файл обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді для внесення до бази даних земельного кадастру.

У разі невідповідності заяви та складу доданих до неї документів вимогам цього Порядку заява не приймається.

Державний адміністратор дозвільного центру у день реєстрації заяви на одержання документа дозвільного характеру або протягом наступного робочого дня передає заяву з доданими до неї документами до Головного управління земельних ресурсів для організації погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Комісією.

Комісія протягом трьох тижнів надає висновок про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмови у його погодженні.

Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

Висновок Комісії про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмови у його погодженні разом з проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки передається державному адміністратору дозвільного центру для його видачі зацікавленій особі або її уповноваженому представнику.

У разі, якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землепорядної документації, погоджений проект разом з висновком Комісії, передається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи відповідно до закону.

Зацікавлена особа має право ініціювати проведення добровільної державної експертизи проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

У разі, якщо місце розташування об'єкта, розміри і межі земельної ділянки, що пропонується до вилучення (викупу), та умови вилучення (викупу) цієї ділянки погоджені згідно з вимогами ст. 151 Земельного кодексу України, які під час розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не змінилися, проект не підлягає погодженню Комісією.

У тому випадку, якщо членом (членами) Комісії надано зауваження до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, після їх усунення розробник (замовник) звертається з листом про зняття цих зауважень до органу, представником якого ці зауваження були надані.

У разі позитивного розгляду питання про зняття зауважень, відповідний орган надсилає розробнику (замовнику) листа про зняття зауважень, який є підставою для повторного подання через дозвільний центр на розгляд Комісії проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Анатолій ШУМСЬКИЙ,
начальник Головного управління
Держкомзему у м. Києві

Земельні ділянки для сінокошіння та випасання худоби — це ділянки сільськогосподарського призначення, які надаються громадянам тільки в тимчасове користування (оренду) і повинні використовуватися виключно як сінокіс чи пасовище. Переводити такі ділянки в інші види сільськогосподарських угідь, до прикладу в ріллю чи багаторічні насадження, заборонено. Такі земельні ділянки можуть надаватися громадянам, які утримують худобу (корів, кіз, овець тощо), або ж територіальній громаді для створення громадського пасовища.

Статтю 34 Земельного кодексу України встановлено, що:

- громадяни індивідуально можуть орендувати земельні ділянки для сінокошіння і випасання худоби;
- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальній громаді, громадські сіножаті і пасовища.

Якщо в населеному пункті багато громадян тримає худобу, вони можуть звернутися до свого представницького органу — місцевої ради з пропозицією щодо створення громадського пасовища. Рішення про створення такого пасовища приймається сесією.

У випадку, якщо земельна ділянка для цих цілей може бути виділена в межах населеного пункту, місцева рада самостійно приймає рішення про утворення на певній земельній ділянці громадського пасовища, визначає розмір плати з кожного громадянина, який має худобу (залежно від її кількості та виду). Звертаємо увагу, що це не плата за землю. Також, територіальною громадою може бути обрано та затверджено місцевою радою відповідальну особу від власників худоби з ме-

ЯК СТВОРИТИ ГРОМАДСЬКЕ ПАСОВИЩЕ ?

Шановна редакціє!

До вас звертаються мешканці с. Петрівка Бобровицького району Чернігівської області. При розпаюванні земель КСП «Ватутіна» в державних актах була зазначена лише земля з цільовим призначенням «товарне сільськогосподарське виробництво» (рілля). Пасовища та сіножаті до державних актів не ввійшли.

За межами населеного пункту знаходиться земельна ділянка, на якій випасається худоба жителів села. Ця земельна ділянка ні в оренді, ні в постійному користуванні. Податки не сплачуються, але на неї претендують деякі сільськогосподарські виробники — хочуть її орендувати, але не як пасовища, а як рілля.

Просимо надати відповідь на такі запитання:

- Як законним шляхом громада села (власники худоби) має право отримати земельну ділянку у власність або користування?
- Які документи необхідно подати до райдержадміністрації з метою отримання в довгострокове користування цю земельну ділянку?

За дорученням громади села Петрівка
Бобровицького району
Чернігівської області

Микола МАЛАШТА,
голова сільської ради

тою впорядкування використання громадського пасовища.

У випадку розміщення земельної ділянки для створення громадського пасовища за межами населеного пункту, місцева рада має звернутися з відповідним клопотанням до райдержадміністрації. Рішення про передачу місцевій територіальній громаді земельної ділянки для створення громадського пасовища приймається райдержадміністрацією. Така земельна ділянка передається у комунальну власність територіальної громади і може розглядатися як елемент розмежування земель державної і комунальної власності. За земельну ділянку громадського пасовища, яка знаходиться у власності територіальної громади і використовується для загального користування, ні

земельний податок, ні орендна плата не сплачуються.

У випадку створення громадського пасовища на землях колективної власності, рішення щодо створення такого об'єкта та передачі відповідної земельної ділянки з колективної у комунальну власність мають прийняти загальні збори членів (їх уповноважених) колишнього КСП із затвердженням його сільською радою. Після цього приймається рішення про створення громадського пасовища сесією сільської ради.

Землевпорядна документація та винесення меж земельної ділянки громадського пасовища як у межах населеного пункту, так і за його межами в натуру (на місцевість) має здійснюватися землевпорядною організацією за кошти місцевої ради.

Просимо надати роз'яснення щодо штатної кількості спеціалістів-землевпорядників по селищній раді (в межі селищної ради входять селище та два села).

Загальна кількість населення — 5473 осіб.

Загальна площа земель становить 5059,5 га.

Кількість землекористувачів — 3482 особи.

Микола ЗАЛЕВСЬКИЙ,
селищний голова

Старовижівська
селищна рада
Волинської області

СКІЛЬКИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ МАЄ БУТИ У ШТАТАХ СІЛЬСЬКИХ ТА СЕЛИЩНИХ РАД

Свого часу на виконання підпункту «д» пункту 4 Розділу IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу України та підпункту 4 пункту 3 протоколу № 1 від 22 травня 2002 року Міжвідомчої комісії з питань місцевого самоврядування при Кабінеті Міністрів України Держкомземом за погодженням з Мінфіном були розроблені Методичні рекомендації щодо визначення критеріїв встановлення кількості посад спеціалістів-землевпорядників у штатах сільських та селищних рад.

Пропонуємо ознайомитися з цими рекомендаціями.

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ щодо визначення критеріїв встановлення кількості посад спеціалістів-землевпорядників у штатах сільських та селищних рад

Зазначені рекомендації розроблено Держкомземом України відповідно до підпункту «д» пункту 4 Розділу IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу України та підпункту 4 пункту 3 протоколу № 1 від 22 травня 2002 року Міжвідомчої комісії з питань місцевого самоврядування при Кабінеті Міністрів України і які не є нормативно-правовим документом.

Статтю 12 Земельного кодексу України та статтю 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначені повноваження сільських та селищних рад у галузі земельних відносин.

Для виконання власних (самоврядних) та делегованих повноважень у сфері регулювання земельних відносин сільськими та селищними радами у склад їх виконавчих органів можуть вводитися посади спеціалістів-землевпорядників.

Основними критеріями під час прийняття рішення сільською та селищною радою про введення до виконавчого органу посад спеціалістів-землевпорядників та встановлення їх кількості є:

- площа земель відповідної сільської та селищної ради згідно із проектом формування території і встановлення меж сільської (селищної) ради;
- кількість землевласників та землекористувачів згідно із даними статистичної звітності «Звіт з кількісного обліку земель України».

Проект формування території і встановлення меж сільських, селищних рад складається з метою створення територіальних умов для самостійного вирішення сільськими селищними радами та їх органами усіх питань місцевого життя. Вказівки по складанню зазначеного проекту затверджені Головою Держкомзему України 30.10.91 р.

Проект формування території і встановлення меж сільських рад погоджується сільськими радами і затверджується районною радою.

Проект формування території і встановлення меж селищних рад погоджується селищними і район-

ними радами і затверджується обласною радою або за її дорученням районною радою.

Кількість землевласників та землекористувачів констатується щорічно у формі 6-зем «Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності» (розділ 1, 13).

Враховуючи практику обслуговування сільських та селищних рад та виходячи із площі територіальних громад та кількості землевласників і землекористувачів, розрахунок кількості спеціалістів-землевпорядників доцільно здійснювати за зазначеними критеріями:

Таблиця 1

| Кількість землевласників, землекористувачів на території ради (осіб) | Кількість спеціалістів-землевпорядників у складі виконавчого органу ради (штатних одиниць) |
|--|--|
| 1 | 2 |
| до 1500 | 0,5 |
| від 1500 до 3000 | 1 |
| від 3000 до 4500 | 1,5 |
| від 4500 до 6000 | 2 |
| від 6000 до 7500 | 2,5 |
| від 7500 до 9000 | 3 |

В разі, якщо площа сільської (селищної) ради перевищує 5000 га при розрахунку кількості посад спеціалістів-землевпорядників вводиться підвищуючий коефіцієнт 0,2 на кожну 1000 га понад 5000 га (приклад розрахунку додається).

У штаті виконавчого комітету сільських і селищних рад пропонується визначати кількість спеціалістів-землевпорядників за розрахунковою кількістю (графа 2 таблиці 1), але не менше 0,5 штатної одиниці. В разі, якщо за розрахунком кількість штатних одиниць більше 0,5, але менше ніж 1, округлення здійснювати до одиниці.

Питання щодо визначення остаточної чисельності спеціалістів-землевпорядників згідно із підпунктом 3 пункту 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та пунктом 1 частини 1 статті 88 Бюджетного кодексу України вирішується виключно на пленарних засіданнях сільської та селищної ради з врахуванням можливостей покриття пов'язаних з цим додаткових видатків в межах фонду заробітної плати згідно з кошторисом на відповідний період.

Функціональні обов'язки спеціаліста-землевпорядника сільської (селищної) ради повинні бути викладені у посадовій інструкції, яка затверджується сільським (селищним) головою. Методичні рекомендації щодо розроблення типової посадової інструкції спеціаліста-землевпорядника сільської (селищної) ради розроблені Держкомземом України і доведені листом від 22.08.2002 №14-15-6/4303 до Ради міністрів АР Крим, обласних, Севастопольської міської державних адміністрацій для практичного використання сільськими та селищними радами.

Заступник голови
Держкомзему
України

В.В. Жмуцький

Заступник Державного
секретаря Мінфіну
України

О.С. Яременко

● ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

І ЗНОВУ ПРО СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ПРИВАТИЗОВАНИХ ДО 2002 РОКУ



Шановні спеціалісти «Землевпорядного вісника»!
Роз'ясніть, будь ласка, такі питання:

1. Моя мама у 1997 році одержала в сільраді рішення про приватизацію землі площею 0,15 га. Вона не одержала тоді державного акта. Тепер за власні кошти виготовила технічну документацію, згідно з якою площа присадибної ділянки становить 0,22 га. Яке рішення має прийняти сільрада у такому випадку?
2. Мені дістався у спадок житловий будинок. У спадкодавця було лише рішення про передачу у власність земельної ділянки. Будинок я на себе оформила, а в оформленні земельної ділянки Центр державного земельного кадастру мені відмовляє. Мотивує тим, що я маю відмовитися від своєї частки землі в іншому селі, де я проживаю. Ми отримали на цю земельну ділянку теж рішення про передачу її нам у сумісну із дітьми власність. Чи правомірно мені відмовили?

З повагою,
Ірина КОНОНОВА

с. Озерне
м. Севастополь



Прошу допомогти мені у вирішенні питання щодо оформлення земельної ділянки, яка була передана рішенням виконавчого комітету Бориспільської міської ради від 24.12.1999 р. моїй матері (спадкодавцю) безкоштовно у приватну власність для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських споруд.

Державний акт на право власності не виготовлявся.

Після смерті матері я успадкувала майно.

Чи маю я право як спадкоємець відповідно до пункту 1 Перехідних положень ЗКУ виготовити на себе державний акт на право власності на цю земельну ділянку, якщо своє право на безкоштовну приватизацію земельної ділянки використала?

Алла

Листи з подібними зверненнями періодично надходять до редакції. На сторінках нашого журналу ми вже розповідали, як діяти в таких випадках в рамках чинного законодавства. Сьогодні ми знову повертаємося до розгляду цього питання.

Нагадаємо, що у випадку прийняття до 01.01.2002 року рішення місцевої ради про безоплатну пе-

редачу громадянину у власність земельної ділянки право власності у такого громадянина виникло з дня прийняття відповідного рішення, а не з дня реєстрації та видачі йому державного акта на право власності на земельну ділянку (Дekret Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15). Однак, є випадки, коли громадянин за різних обставин

не отримав державного акта на право власності на земельну ділянку і помер. За відсутності державного акта на право власності на земельну ділянку нотаріус не може внести цю земельну ділянку до спадкового майна, а, отже, й у свідоцтві про право на спадщину земельна ділянка не буде зазначена.

За цих обставин діє пункт 1 Перехідних положень Земельного кодексу України, яким встановлено, що:

«рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку».



Статтю шостою вищезазначеного Декрету було зупинено дію частини другої статті 17 і статті 23 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року), якими передбачалося, що право власності виникає лише з дня видачі та державної реєстрації державного акта на право власності на земельну ділянку. Однак дія цих статей Земельного кодексу (в редакції 1992 року) зупинялася лише для громадян України при передачі їм безоплатно у приватну власність земельних ділянок, наданих їм для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, установлених цих Кодексом.

Отже, якщо у громадянина була у користуванні земельна ділянка для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва і рішенням місцевої ради така земельна ділянка була передана йому у приватну власність, то з дня прийняття цього рішення радою у такого громадянина вже присуті виникло право власності на земельну ділянку. І якщо такий громадянин помер, не отримавши державного акта на право власності на земельну ділянку, його спадкоємці мають право виготовити вже на себе державний акт.

Однак для цього необхідно:

- 1) взяти з архіву копію рішення ради про передачу у власність громадянину земельної ділянки;
- 2) підтвердити своє право як спадкоємця на цю земельну ділянку.

Щодо першого, то, як правило, жодних проблем не виникає, оскільки всі рішення мають зберігатися в районному архіві, а от щодо другого, то слід розуміти, що підтвердженням спадкоємства може бути або свідоцтво про право на спадщину, видане на все майно, окрім земельної ділянки, або ж рішення суду.

Також слід чітко розуміти, що спадкоємець (спадкоємці) має звернутися до місцевої ради (якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту) або ж до районної державної адміністрації (якщо земельна ділянка знаходиться за межами населеного пункту) про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо посвідчення права власності на земельну ділянку, передану у власність спадкодавцю до 01.01.2002 року.

Після того, як відповідний орган прийме рішення про надання дозволу на виготовлення цієї технічної документації, спадкоємці мають звернутися до землепорядної організації та замовити таку технічну документацію.

Оскільки в згаданому випадку не йдеться про безоплатну приватизацію спадкоємцями земельної ділянки, а лише про виготовлення правовстановлюючого документа (державного акта на право власності) на вже приватну земельну ділянку, серед спадкоємців може бути також і громадянин, який раніше вже використав своє право на безоплатну приватизацію. Тобто, якщо за законом або за заповітом громадянин успадкував житловий будинок, садовий будинок або будь-яке інше майно і йому видано свідоцтво про право на спадщину, він має право звернутися за виготовленням на своє ім'я державного акта на право власності на земельну ділянку, яка була передана спадкодавцю у приватну власність рішенням місцевої ради, прийнятим до 01.01.2002 року.

ГРОМАДЯНИ, ЯКІ ОТРИМАЛИ У ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДО 2002 РОКУ ЗА РІШЕННЯМ РАДИ, Є ПЛАТНИКАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ

Відповідно до Податкового кодексу України земельний податок — обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів (п. 14.1.72).

Статтею 14 цього ж Кодексу визначені поняття власників земельних ділянок і землекористувачів, а саме:

■ **власники земельних ділянок** — юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), які відповідно до закону набули права власності на землю в Україні, а також територіальні громади та держава щодо земель комунальної та державної власності відповідно;

■ **землекористувачі** — юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди.

Платником орендної плати є орендар земельної ділянки.

Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого подавати органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний орган державної податкової служби про укладення нових, внесення змін до



При плановій перевірці Вижницькою міжрайонною Держфінінспекцією в Чернівецькій області було пред'явлено претензії щодо нарахування податку та надання пільг громадянам на земельні ділянки, які були виділені безоплатно у приватну власність відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок», тобто до набрання чинності Земельного кодексу України в редакції 2001 року. Перевіряючі звертають увагу на те, що громадяни до сьогодні не склали технічної документації, щоб посвідчити своє право державним актом. А тому за користування земельними ділянками повинні би сплачувати орендну плату. Чи правильно це?

с Сергій
Путильського району

Микола МАКОВІЙЧУК,
сільський голова

існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни (п. 288.1).

Ключовою фразою є набуття у власність або користування земельних ділянок *відповідно до закону*.

Свого часу відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок» було встановлено, що:

1. Право приватної власності громадян на земельні ділянки, передані їм для цілей, передбачених статтею 1 цього Декрету, посвідчувалося відповідною Радою народних депутатів, про що робився запис у земельно-кадастрових документах, з наступною видачею державного акта на право приватної власності на землю.
2. Пунктом 6 цього ж Декрету зупинялася дія статей 17 та 23 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року) в частині обов'язковості посвідчення права власності громадян, визначених вищезазначеною статтею 1 Декрету державними актами на право приватної власності на землю.

Отже, до набрання чинності новим Земельним кодексом України, тобто до 01.01.2002 року, **власність громадян на земельні ділянки виникла** не з дня видачі та державної реєстрації державного акта на право приватної власності на землю, а з **дня прийняття відповідного рішення місцевою радою**.

Це також було підтверджено Земельним кодексом України в редакції 2001 року. Зокрема, абзацом першим пункту 1 Перехідних положень встановлено, що рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування, відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Звертаємо також увагу на те, що відповідно до статті 58 Конституції України закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Щодо оренди землі та орендної плати, слід зауважити, що відповідно до Податкового кодексу України та Закону України «Про оренду землі» сплачувати орендну плату має орендар відповідно до укладеного з ним договору оренди земельної ділянки.

Отже, враховуючи вищенаведене, підстав для сплати орендної плати громадянами, яким до 2002 року рішенням місцевої ради були передані у власність земельні ділянки, немає жодних, навпаки таке твердження напряму суперечить чинному законодавству.

ДОБРОВІЛЬНО ВІДМОВИТИСЯ ВІД ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ МОЖНА, ЗВЕРНУВШИСЬ ІЗ ЗАЯВОЮ ДО РАЙДЕРЖАДМІНІСТРАЦІЇ



Державне лісгосподарське підприємство у 2007 році звернулося до райдержадміністрації з клопотанням щодо припинення права постійного користування земельною ділянкою лісгосподарського призначення площею 2,4 га. Відповідно до п. «а» ст. 141 Земельного кодексу України, в порядку визначеному ст. 142 цього ж Кодексу райдержадміністрація прийняла розпорядження щодо припинення права користування цією земельною ділянкою та віднесення її до земель запасу. Місцевий орган прокуратури вважає, що припинення права постійного користування земельною ділянкою в цьому випадку здійснюється відповідно до вимог ст. 149 Земельного кодексу, в якій йдеться про те, що припинити право постійного користування цією земельною ділянкою має Кабінет Міністрів України.

Прошу надати роз'яснення щодо правомірності застосування норми ст. 141 Земельного кодексу України райдержадміністрацією.

м. Черкаси

Олег ЛЕСКОВ

Насамперед звертаємо увагу на те, що чинним Земельним кодексом України (далі — ЗКУ) передбачено кілька підстав припинення права користування земельною ділянкою, у тому числі: добровільну відмову від права на земельну ділянку (ст. 142 ЗКУ) та вилучення земельної ділянки з постійного користування (ст. 149 ЗКУ). На превеликий жаль, іноді ці два поняття, які є різними з точки зору порядку їх застосування, ототожнюють.

Так, згідно зі статтею 142 ЗКУ постійний користувач має право добровільно відмовитися від права користування земельною ділянкою. У такому випадку припинення права постійного користування земельною ділянкою здійснюється за заявою землекористувача до власника земельної ділянки. Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.

Тобто при добровільній відмові ініціатива йде від користувача, а

власник або погоджується, або не погоджується з ним.

Вилучення ж земельної ділянки з постійного користування є абсолютним протилежним процесом. Тобто ініціативу щодо вилучення земельної ділянки з постійного користування проявляє власник земельної ділянки в особі відповідних органів місцевого самоврядування або виконавчої влади, а постійний користувач або погоджується, або ж не погоджується і має право оспорити таке рішення у судовому порядку (ч. 2 ст. 149 ЗКУ).

Статтею 13 Основного Закону України встановлено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.

Кабінет Міністрів України є вищим органом у системі органів виконавчої влади (ст. 113 Конституції).

Виконавчу владу в областях і районах, містах Києві та Севастополі здійснюють місцеві державні адміністрації (ст. 118 Конституції).

Статтею 21 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» визначено повноваження районних та обласних державних адміністрацій в галузі використання та охорони земель, природних ресурсів і охорони довкілля. Зокрема, місцева державна адміністрація розпоряджається землями державної власності та здійснює інші повноваження відповідно до закону.

Статтею 17 ЗКУ встановлено, що до повноважень місцевих державних адміністрацій, крім інших, відноситься розпорядження землями державної власності (п. «а»).

Відповідно до частини сьомої статті 122 ЗКУ (в редакції 2002 року) Кабінет Міністрів України надає земельні ділянки із земель державної власності у постійне користування юридичним особам у випадках, визначених статтями 149, 150 цього Кодексу.

З вищенаведеного слід розуміти, що у випадку **вилучення з постійного користування земельної ділянки** Кабінетом Міністрів України (ст. 149 ЗКУ), надання цієї ж земельної ділянки іншій особі зі зміною цільового призначення здійснюється ним же.

Рішення ж про припинення права постійного користування земельною ділянкою за заявою користувача про добровільну відмову від такого права (ст. 142 ЗКУ), приймає районна державна адміністрація як орган, який на цьому етапі лише приймає у державну власність земельну ділянку.

Враховуючи наведене, рішення райдержадміністрації 2007 року про припинення права постійного користування земельною ділянкою за заявою користувача про добровільну відмову від права постійного користування нею було прийнято в рамках чинного законодавства.



ЗЕМЛІ ГОСПОДАРСЬКОГО ДВОРУ — ЦЕ ЗЕМЛІ КОЛЕКТИВНОЇ ВЛАСНОСТІ



Чи можна отримати у власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства із земель господарського двору?

Я викупив у членів спілки майнових паїв на господарському дворі нежитлове приміщення, виготовив у МБТІ Свідоцтво про право власності, тобто приміщення є моєю приватною власністю.

Оскільки згаданий господарський двір знаходиться за межами населеного пункту, я звернувся до райдержадміністрації за дозволом щодо виготовлення проекту відведення земельної ділянки в оренду під приміщенням та для його обслуговування орієнтовною площею 0.75 га і отримав позитивне рішення.

Вся площа господарського двору становить 2 га. Оскільки 0.75 га надається мені в оренду, то решту 1.75 га, на яких немає більше будівель, я б хотів взяти у власність для ведення ОСГ. Але отримав відповідь, що землі господарських дворів не надаються у власність для ведення ОСГ.

Сподіваюсь отримати від Вас вичерпну і ґрунтовну відповідь.

Сергій ТКАЧУК

оренду в порядку, встановленому законом.

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 статті 121 Земельного кодексу України розмір земельної ділянки особистого селянського господарства може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та її спадкування членами особистого селянського господарства відповідно до закону.

Щодо надання земельної ділянки із земель колгоспного двору для ведення особистого селянського господарства, зауважимо, що, по-перше, земля колгоспного двору відноситься до земель товарного сільськогосподарського виробництва і необхідно змінювати її цільове призначення, а, по-друге, свого часу землі колгоспного двору передавалися у колективну власність і розпоряджаються ними не державні адміністрації, а загальні збори або збори уповноважених колишнього КСП.

Як виняток, земельні ділянки колгоспних дворів переходили у розпорядження місцевих рад, а згодом за межами населених пунктів — до відповідних районних адміністрацій лише при ліквідації цих КСП. При їх реорганізації земля залишалася у колективній власності і розпорядження нею здійснювалося громадянами, зазначеними у списку-додатку до державного акта на право колективної власності.

Земельні ділянки, які були у користуванні колгоспів, свого часу передавалися колективним сільськогосподарським підприємствам (далі — КСП) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Для ведення особистого селянського господарства за межами населеного пункту земельні ділянки надавалися громадянам України із земель запасу або резерву, які обліковувалися по формі 6-ЗЕМ (державна статистична звітність) саме як землі запасу сільськогосподарського використання.

Законом України «Про особисте селянське господарство» та статтями 22 та 121 Земельного кодексу України встановлено, що для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2 гектарів, передані фізичним особам у власність або