

38 ПОРАДИ — РАДАМ

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

Деякі питання застосування норм законодавства з питань використання лісових земель для несільськогосподарського призначення

40 ФАХІВЕЦЬ РОЗ'ЯСНЮЄ

Олена ЮРЕЦЬ

Щодо реалізації постанови Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 р. № 1420 «Деякі питання реалізації статті 186¹ Земельного кодексу України»

43 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

Вимога про надання заявником обмінних файлів при здійсненні державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок — необґрунтована

55 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 44 При зміні угідь орендованих земель з ріллі на багаторічні насадження розробляють проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь
- 45 За наявності необхідних дозвільних документів та обґрунтування земельна ділянка надається в оренду у загальному порядку
- 46 Майнові сертифікати можна отримати згідно з методикою
- 48 Земля під снуючі об'єкти нерухомості надається за технічною документацією

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ НОРМ ЗАКОНОДАВСТВА З ПИТАНЬ ВИКОРИСТАННЯ ЛІСОВИХ ЗЕМЕЛЬ для нелісогосподарського призначення



● ПОРАДИ — РАДАМ

У 2007-му та в першій половині 2008 року, коли ми спостерігали так званий «земельний бум», масово вилучалися земельні ділянки сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, змінювалося їх цільове призначення, потім «безоплатно» передавалися у власність «своїм» особам. А згодом швидко перепродувалися. При цьому покупець таких ділянок, як правило, не збирався використовувати їх за цільовим призначенням, а намагався також якомога швидше їх продати за більшою ціною. Були випадки, коли одна і та ж земельна ділянка протягом року змінювала трьох і більше власників.

Така ситуація, на жаль, і спричинила цей «земельний бум», оскільки, вклавши кошти на купівлю ділянки, за незначний проміжок часу можна було

значно поліпшити своє матеріальне становище.

Однак, як і будь-яка піраміда (а саме принцип піраміди ми бачимо у цій схемі), це мало колись закінчитися. «Земельний бум» зупинила всесвітня криза 2008 року.

Крім того, ще одним із негативних наслідків цього «земельного буму» стало невмотивоване та необгрунтоване вилучення частини земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення та надання їх приватним особам із зміною цільового призначення, зокрема, під садівництво, будівництво котеджів, житлове та комерційне будівництво тощо. При цьому така зміна цільового призначення не відповідала ні плану розвитку району, ні іншій містобудівній документації, що, як сніжний ком, потягло за собою інші проблеми.

Коли спеціалісти та науковці почали бити на сполох, Кабінет Міністрів України прийняв розпорядження від 10 квітня 2008 року за № 610-р «Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками», яке практично унеможливило подальше вилучення лісових земель з постійного користування державних лісгоспів.

Так, з метою недопущення фактів порушення інтересів держави і суспільства під час відчуження та зміни цільового призначення земельних лісових ділянок Кабінет Міністрів України до законодавчого врегулювання питань запобігання зловживанням у цій сфері зобов'язав Міністерство екології та природних ресурсів, Міністерство аграрної політики та продовольства, Міністерство оборони, Державне агентство лісових ресурсів та Державне агентство земельних ресурсів України:

1) зупинити прийняття рішень про надання згоди на вилучення ділянок, їх передачу у власність та оренду із зміною цільового призначення, крім випадків, коли за умови обґрунтування неможливості реалізації альтернативних варіантів вирішення питання ділянки вилучаються і передаються у постійне користування та/або в оренду:

- для будівництва, реконструкції та капітального ремонту залізничних ліній та автомобільних доріг загального користування;
- для розміщення кладовищ.

Тобто мова йшла про те, що перераховані відомства не мали права надавати згоди на вилучення ділянок, їх передачу у власність та оренду із зміною цільового призначення, крім випадків будівництва, реконструкції та капітального ремонту залізничних ліній та автомобільних доріг загального користування та для розміщення кладовищ.

За рішенням Кабінету Міністрів України могли вилучатися із користування та передаватися у власність або оренду земельні ділянки для:

- будівництва та обслуговування об'єктів енергетичної інфраструктури (газо-, нафтопроводів, газових та нафтових терміналів, газових та нафтових свердловин, ліній електропередачі, електростанцій, електропідстанцій, розподільних пунктів, ядерних установок);
- видобування корисних копалин відповідно до спеціальних дозволів на користування надрами;
- облаштування державного кордону та будівництва пунктів пропуску через нього;
- забезпечення відбудови та функціонування монастирів на місцях їх історичного заснування;
- будівництва, реконструкції та капітального ремонту об'єктів, визначених Державною цільовою програмою підготовки та проведення в Україні фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу;

■ розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції;

■ створення та забезпечення функціонування об'єктів природно-заповідного фонду і виробничо-соціальних об'єктів, необхідних для ведення лісового господарства;

■ розміщення інших об'єктів, вилучення і надання ділянок для яких здійснюється за рішенням Кабінету Міністрів України;

■ відкликати раніше надану згоду на вилучення ділянок, їх передачу у власність та оренду із зміною цільового призначення у разі, коли місцевими органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування не прийнято відповідні рішення або коли за результатами перевірки встановлено, що такі рішення прийняті з порушенням вимог законодавства.

У всіх інших випадках надання згоди на вилучення, а, отже, і саме вилучення ставало неможливим.

А тепер найголовніше — все вищенаведене мало місце лише до законодавчого врегулювання питання запобігання зловживанням у цій сфері, як і було передбачено преамбулою розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2008 року за № 610-р.

Саме на його виконання було підготовлено і направлено до Верховної Ради України законопроект «Про внесення змін до Земельного та Лісового кодексів України щодо збереження лісів», який було прийнято як Закон 15 березня 2012 року та який набув чинності 8 квітня 2012 року.

Із внесенням змін до статті 149 Земельного кодексу України текст її дев'ятої частини виглядає так:

«9. Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, — рілля, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси для нелісогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та суб'єктів господарювання залізничного транспорту загального користування у зв'язку з їх реорганізацією шляхом злиття під час утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», крім випадків, визначених частинами п'ятою — восьмою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 150 цього Кодексу».

Отже, при необхідності вилучення земельних лісових ділянок державної власності, що перебувають у постійному користуванні, необхідно чітко розуміти таке:

1. Кабінет Міністрів України відповідно до статті 149 Земельного кодексу України вилучає земельні ділянки, на яких розміщені ліси для подальшого використання цих земель для несільськогосподарських потреб.
2. На сьогодні законодавство не містить будь-якого обмеження по площі таких лісів, як було раніше (більше 1 га). Тобто, незалежно від розміру земельної ділянки, але за умови, що на ній росте ліс, рішення про вилучення з постійного користування приймає Кабінет Міністрів України.
3. У випадку, якщо мають вилучатися лісові земельні ділянки не вкриті лісом, незалежно від площі таких ділянок, рішення про їх вилучення приймає обласна державна адміністрація.

Щодо самого розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2008 року за № 610-р «Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками», то не зважаючи на те, що офіційно воно не відмінено, однак фактично втратило силу. У систематизації законодавства є такий термін «фактично втратило силу» (ФВС), який означає, що з настанням певної події, визначеної самим же документом, він фактично втрачає силу. Офіційне рішення щодо визнання його таким, що втратило силу, є не обов'язковим. Як приклад можна навести постанову Кабінету Міністрів України про затвердження видатків будь чого на певний рік. Їх чинність закінчується з закінченням календарного року. Закони України про Державний бюджет на певний рік. Їх чинність обмежується або календарним роком, або прийняттям нового Закону. Таким же прикладом є Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15, який фактично втратив чинність з 01.01.2002 року з дня набуття чинності нового Земельного кодексу України.

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ПОСТАНОВИ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ від 23 грудня 2009 р. № 1420

«ДЕЯКІ ПИТАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ СТАТТІ 186¹ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ»

Відповідно до статті 186¹ Земельного кодексу України для розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, в районах та містах обласного значення, містах Києві та Севастополі має бути створена постійно діюча комісія.

Ця Комісія з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (далі — Комісія) повинна забезпечувати погодження документації із землеустрою відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Організація роботи Комісії, матеріально-технічне забезпечення її діяльності та контроль за дотриманням нею строків і порядку розгляду документації із землеустрою здійснюють органи, що утворили комісію.

На виконання частини 8 статті 186¹ Земельного кодексу України Кабінетом Міністрів України була прийнята постанова від 23 грудня 2009 р. № 1420 «Деякі питання реалізації статті 186¹ Земельного кодексу України».

Відповідно до п. 1 Типового положення про комісію з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, затвердженого вищезгаданою постановою, Комісія є постійно діючим органом, утвореним районною та міською держадміністрацією — у районах і містах Києві та Севастополі.

Створення таких Комісій з розгляду питань, пов'язаних з пого-

дженням документації із землеустрою надає прозорість розгляду документації із землеустрою, створює умови для спрощення процедури при погодженні документації із землеустрою, а саме запровадження принципу «Єдиного вікна», дозволить бути присутнім на засіданнях комісії особі, яка подала документацію із землеустрою на розгляд Комісії, розробника (замовника) документації, землекористувача, землевласника, представника органу місцевого самоврядування та засобів масової інформації.

На виконання пункту 3 вищезазначеної постанови Київській та Севастопольській міським, районним державним адміністраціям необхідно було у двотижневий строк затвердити склад Комісії і положення про них.

У зв'язку з цим **на місцях територіальні органи Держкомзему повинні були вжити всіх заходів щодо створення відповідної Комісії та затвердження положення про неї.**

При розробці та затвердженні Положення про Комісію на місцях **необхідно звернути увагу на таке:**

- Комісія розглядає документацію із землеустрою протягом трьох тижнів з дня надходження та надає висновки про її погодження або про відмову у погодженні.
- До складу комісії входять уповноважені в установленому порядку на підписання та скріплення печаткою відповідних висновків представники:

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

У разі погодження документації із землеустрою, що розробляється з метою вилучення (викупу), надання, зміни цільового призначення земель лісогосподарського призначення, водного фонду, земельних ділянок для цілей, пов'язаних із розробкою корисних копалин, до складу Комісії включаються представники територіальних органів Держкомлісгоспу, Держводгоспу, Дежгірпромнагляду.

- Головою комісії є представник територіального органу Держкомзему, який забезпечує скликання і проведення засідань Комісії, проводить її засідання, звертається в разі потреби до органу, який утворив Комісії, з клопотанням про внесення змін до її складу.
- Засідання проводиться не рідше ніж один раз на тиждень. Засідання Комісії вважається правомочним, якщо на ньому присутні всі члени Комісії. У разі відсутності члена Комісії з поважних причин у засіданні Комісії бере участь особа, уповноважена відповідним органом виконавчої влади на підписання висновків та скріплення їх печаткою.

Інформація про час, місце проведення та порядок денний засідання Комісії розміщується на офіційному веб-сайті органу, яким утворено Комісію.

- Документація із землеустрою, погоджена Комісією, вважається такою, що погоджена органами, представники яких входять до її складу.
- Результати роботи Комісії оформляються:
 - висновком про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

— у разі безоплатної приватизації земельних ділянок громадянам відповідно до статті 118 Земельного кодексу України та надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування відповідно до статті 123 зазначеного Кодексу;

— висновком про погодження місця розташування об'єкта — у разі вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності відповідно до статті 151 Земельного кодексу України.

Висновок підписується всіма членами Комісії та скріплюється печатками органів, представники яких входять до її складу.

- У разі якщо є зауваження членів Комісії — висновком про відмову у погодженні документації із землеустрою з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти і нормативні документи.

Член Комісії, який не згодний з погодженням документації із землеустрою, підписує висновок Комісії про відмову у погодженні такої документації із зауваженнями та у той же день додає до висновку Комісії свій висновок із викладом зауважень.

- У разі врахування розробником (замовником) документації із землеустрою або органом, який подав таку документацію Комісії, зауважень, наданих членом Комісії, документація повторно подається на розгляд Комісії.

Відповідно до підпункту 3.3.2. Методики проведення державної експертизи землепорядної документації, затвердженої наказом Держкомзему України від 03.12.2004 № 391, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 21.12.2004 за № 1618/10217, висновок Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою повинен обов'язково **мати термін дії**.

Висновок Комісії може бути оскаржений у судовому порядку, а також висновок, наданий членом Комісії, може бути оскаржений розробником (замовником) документації із землеустрою або органом, який подав таку документацію для погодження Комісією, до органу, представником якого є член Комісії, або органу виконавчої влади вищого рівня.

Слід зазначити, що у разі прийняття рішення про задоволення скарги орган виконавчої влади надає особі, яка звернулася із скаргою, висновок, яким погоджується документація із землеустрою. Висновок органу виконавчої влади додається до висновку Комісії та є його невід'ємною частиною. Одночасно орган виконавчої влади проводить службове розслідування стосовно надання членом комісії висновку, що не відповідає вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

Положення про Комісію, яке затверджує місцева державна адміністрація, необхідно розробляти відповідно до законодавства. У разі передбачення нових правових норм, що зачіпають права, свободи та законні інтереси громадян або мають міжвідомчий характер, розпорядження місцевих державних адміністрацій, яким затверджено Положення, обов'язково повинно підлягати державній реєстрації в органах юстиції.

Відповідно до пункту 12 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» акти органів та посадових осіб місцевого самоврядування відповідно до закону є регуляторними актами, розробляються, розглядаються, приймаються та оприлюднюються у порядку, встановленому Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

При виявленні територіальними органами Держкомзему порушень норм законодавства в Положеннях про Комісію або при затвердженні його складу місце-

вими державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування є підстави для порушення у встановленому законодавством порядку клопотання щодо приведення у відповідність до законодавства відповідного Положення або складу комісії.

Відповідно до пункту 2 Типового положення про комісію з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 р. №1420 «Деякі питання реалізації статті 186¹ Земельного кодексу України», Комісія з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, у своїй діяльності керується Конституцією і законами України, а також указами Президента України та постановами Верховної Ради України, прийнятими відповідно до Конституції і законів України. Актами Кабінету міністрів України, іншими нормативно-правовими актами та нормативними документами, прийнятими відповідно до законів України та положенням про Комісію.

Оскільки відповідно до п.16 Типового положення секретар Комісії призначається її головою, тобто представником територіального органу Держкомзему, то територіальний орган Держкомзему повинен також контролювати щодо правильності та законності ведення протоколів засідання Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, а також періодичності проведення засідань.

Погодження документації із землеустрою та надання відповідних висновків здійснюється комісією та її членами безоплатно.

Частиною 4 статті 123 Земельного кодексу України передбачено, що у разі, якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій

державній експертизі земельпорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи відповідно до закону.

Пунктом 6 Типового положення про Комісію з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою встановлено, що у разі коли проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі, погоджений проект подається Комісією до відповідного територіального органу Держкомзему для проведення такої експертизи відповідно до закону з одночасним інформуванням його розробника або замовника.

Пунктом 2.7 Методики проведення державної експертизи земельпорядної документації передбачено, що при проведенні обов'язкової та добровільної державної експертизи замовник подає Рескомзему АР Крим, обласним, Київському та Севастопольському міським головним управлінням Держкомзему заяву (для юридичних осіб) про проведення експертизи. Якщо проведення державної експертизи віднесено до компетенції Держкомзему, то заява (клопотання) та об'єкт експертизи з супровідним листом направляються до експертного підрозділу Держкомзему.

Якщо обов'язковій державній експертизі земельпорядної документації підлягає проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у разі безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами відповідно до статті 118 Земельного кодексу України та надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування відповідно до статті 123 Земельного кодексу України, погоджений проект подається до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення

такої експертизи відповідно до закону Комісією з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, з одночасним інформуванням його розробника або замовника.

Разом з тим, слід зазначити, що відповідно до Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» та Закону України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності» висновок Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та висновок державної експертизи земельпорядної документації щодо об'єктів, які підлягають обов'язковій державній експертизі, є документом дозвільного характеру, видача якого здійснюється виключно державним адміністратором дозвільного центру на підставі заяв **суб'єктів господарювання** на видачу документа дозвільного характеру, поданих таким суб'єктом державному адміністратору дозвільного центру.

Крім того, необхідно врахувати, що відповідно до Закону України від 22.12.2011 №4221, яким внесено зміни до статті 166-10 Кодексу України про адміністративні правопорушення та який набрав чинності 13.01.2012 року, посилено відповідальність посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування за порушення законодавства з питань видачі документів дозвільного характеру, в тому числі за відмову дозвільного органу суб'єкту господарювання у видачі документа дозвільного характеру з підстав, не встановлених законом.

Олена ЮРЕЦЬ,
заступник начальника
Головного управління
Держкомзему
у місті Києві

ВИМОГА ПРО НАДАННЯ ЗАЯВНИКОМ ОБМІННИХ ФАЙЛІВ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК — НЕОБГРУНТОВАНА

До Держземагентства надходять численні звернення фізичних та юридичних осіб стосовно правомірності вимог територіальних органів Держкомзему, структурних підрозділів ДП «Центр Державного земельного кадастру» щодо надання заявником обмінних файлів при здійсненні державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок. Необгрунтована та законодавчо не підтверджена вимога щодо надання цих документів затримує оформлення договорів оренди.

Така практика набула широкого поширення. Під час перевірки з'ясувалося, що територіальні органи земельних ресурсів та структурні підрозділи державного підприємства «Центр Державного земельного кадастру» наполягають на наданні обмінних файлів формату XML для державної реєстрації договорів оренди землі із земель приватної власності у той час, коли реєстрація земельної ділянки вже відбулася раніше за посередністю обмінних файлів будь-яких інших форматів, що діяли на час її реєстрації, та інформація про неї вже є в автоматизованій системі ведення Державного земельного кадастру.

Відповідно до абзацу 2 пункту 16-1 Порядку ведення Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 09.09.11 № 1021 «Про затвердження порядку ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку

та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» (далі — Порядок), державна реєстрація договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється після державної реєстрації земельної ділянки.

Пунктом 16-2 Порядку передбачений вичерпний перелік документів, необхідних для здійснення державної реєстрації договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності у випадку, якщо державна реєстрація земельної ділянки відбулася на етапі видачі правостановлюючого документа на земельну ділянку та відомості про неї внесено до автоматизованої системи, а саме:

- 1) копія документа, що посвідчує особу набувача права на земельну ділянку або її власника, а у разі подання заяви уповноваженою ними особою — також копія документа, що підтверджує його повноваження діяти від імені таких осіб;
- 2) договір оренди земельної ділянки із земель приватної власності, (кількість примірників договору повинна бути на один примірник більша, ніж кількість сторін договору);

- 3) копія реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера) згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів — для фізичної особи, крім осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття номера та повідомили про це відповідному органу державної податкової служби, ідентифікаційного коду згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України або податкового номера — для юридичної особи;
- 4) документи про внесення плати за надання послуг із здійснення державної реєстрації договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності.

Забороняється вимагати подання документів та відомостей, не передбачених цим пунктом.

Вимоги щодо подання документації із землеустрою, яка включає план земельної ділянки і містить відомості про координати поворотних точок меж частини земельної ділянки та обмінний файл, відповідають Порядку лише у разі державної реєстрації договору суборенди частини земельної ділянки.

Слід також зазначити, що починаючи фактично вже з 1 серпня 2003 року відповідно до Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, який затверджено наказом Держкомзему України від 02.07.2003 № 174 та зареєстровано в Міністерстві юстиції України від 25.07.2003 за № 641/7962, необхідною умовою проведення державної реєстрації Центром ДЗК державного акта на право власності на земельну ділянку, форма якого затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449 (так званий «зелений» державний акт), було внесення Центром ДЗК відомостей про земельну ділянку до бази автоматизованого ведення державного земельного кадастру (далі — АС ДЗК). На підтвердження цього за допомогою АС ДЗК

друкувалася реєстраційна картка із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки, та відкриття Поземельної книги.

Зазначені вище послуги Центру ДЗК були платними та оплачувалися замовником у розмірах, що встановлені Розмірами оплати земельно-кадастрових робіт та послуг, які затверджені спільним наказом Держкомзему України, Міністерства фінансів України та Міністерства економіки від 15.06.2001 № 97/298/124, який зареєстровано в Міністерстві юстиції України від 10.07.2001 за № 579/5770.

Окремо слід зазначити, що пунктом 16-3 Порядку встановлено, що територіальний орган Держземагентства відмовляє у державній реєстрації договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності, якщо:

- 1) документи подані не в повному обсязі;
- 2) подані документи не відповідають вимогам, установленим цим Порядком.

У разі відмови у державній реєстрації за результатами перевірки поданих документів територіальний орган Держземагентства протягом трьох робочих днів готує висновок про відмову в такій реєстрації та повертає подані документи сторонам або уповноваженим ними особам для доопрацювання за актом приймання-передачі.

Отже, вимоги територіальних органів Держкомзему або структурних підрозділів ДП «Центр Державного земельного кадастру» стосовно надання заявником обмінних файлів (у разі зміни їх змісту, структури, формату (In-4, Xml) для здійснення державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок із земель приватної власності суперечать діючим нормативно-правовим актам у разі, якщо державна реєстрація зазначених земельних ділянок відбулася раніше.

**Управління державного земельного кадастру
Держземагентства України**

ПРИ ЗМІНІ УГІДЬ ОРЕНДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ З РІЛЛІ НА БАГАТОРІЧНІ НАСАДЖЕННЯ РОЗРОБЛЯЮТЬ ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЩО ЗАБЕЗПЕЧУЄ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ СІВОЗМІНИ ТА ВПОРЯДКУВАННЯ УГІДЬ



Доброго дня, шановна редакціє!

Плануємо посадити інтенсивний яблуневий сад на 10 гектарах землі, які орендуємо у мешканців села.

На форумах в Інтернеті ми зустріли різні думки з приводу виготовлення проекту землеустрою щодо створення нових (впорядкування існуючих) землеволодінь і землекористувань. Одні відстоюють позицію, що такий документ необхідно виготовити, інші аргументують протилежне.

Згідно зі статтею 5 Закону України «Про землеустрій» об'єктом землеустрою (серед іншого) є «території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки». Тобто трактування положень статті 20 цього Закону в нашому випадку буде таким: обов'язковість проведення землеустрою настає при організації нових і впорядкуванні існуючих територій землеволодінь та землекористувань чи окремих земельних ділянок.

На нашу думку, при оренді у мешканців села паїв (для посадки багаторічних насаджень) ми не організуємо чи створюємо нових і не впорядковуємо існуючих землеволодінь та землекористувань чи окремих земельних ділянок.

Просимо підтвердити необов'язковість виготовлення проекту землеустрою при закладці яблуневого саду на орендованих земельних ділянках-паях.

Борис КАРПУС

м. Нововолинськ



Не можемо погодитися з Вашою точкою зору, пане Борисе, з таких міркувань.

Насамперед хочемо зазначити, що орендуючи декілька паїв, їх об'єднують в одне землекористування і використовують, по-суті, як один земельний масив, не розділяючи на окремі земельні ділянки. Тобто мова йде вже про створення нового землекористування за рахунок об'єднання на час оренди окремих земельних ділянок.

Крім того, в юридичній літературі право землекористування розглядається як:

- правовий інститут, тобто сукупність норм, що регулюють права і обов'язки землекористувачів та інших осіб;
- правовідношення, в якому реалізується суб'єктивне право;
- суб'єктивне право, яке належить конкретному суб'єкту.

Суб'єктивним правом землекористувача є можлива поведінка особи, регламентована законодавством, направлена на вилучення корисних властивостей землі з метою реалізації своїх матеріальних, екологічних та інших інтересів.

Також слід звернути увагу на те, які угіддя передаються в оренду власниками пайових земель. У більшості випадків мова йде про рілля. При оренді ріллі для закладки саду (багаторічних насаджень) змінюється вид угідь — з ріллі на багаторічні насадження. Змінюється також і вартість такої земельної ділянки. Тому зміна угідь має здійснюватися, по-перше, за згодою власника земельної ділянки, а, по-друге, за відповідним проектом землеустрою із внесенням змін до державної статистичної звітності за формою 6-ЗЕМ.

Статтю 25 Закону України «Про землеустрій» серед видів документації із землеустрою визначено також:

- е) проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеводіль і землекористувань;
- є) проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

На думку Держземагентства, при зміні угідь орендованих земель з ріллі на багаторічні насадження слід розробляти саме проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

ЗА НАЯВНОСТІ НЕОБХІДНИХ ДОЗВІЛЬНИХ ДОКУМЕНТІВ ТА ОБҐРУНТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА НАДАЄТЬСЯ В ОРЕНДУ У ЗАГАЛЬНОМУ ПОРЯДКУ



Звертається до вас приватний підприємець з питання оренди землі. Основний вид діяльності мого підприємства — це промисловий вилов водних живих ресурсів. Із 2007 року ми отримуємо квоту на вилов водних живих ресурсів та маємо ліцензію на цей вид діяльності. Згідно з санітарно-ветеринарним положенням підприємство повинно мати власний приймальний пункт, який повинен бути розташований неподалік водоймища, тобто на прибережній смузі. Звернувшись до органів місцевого самоврядування із заявою про виділення земельної ділянки в оренду під приймальний пункт та для розміщення і базування промислових човнів, я отримала відмову. Пояснили, що земельні ділянки в оренду виділяються тільки через аукціон, а механізм аукціону призупинений. Ще з 2008 року мені відмовляють у виділенні земельної ділянки. Шановний «Віснику», прошу допомогти розібратися в цьому питанні. Читаючи самотужки земельні та водні кодекси, я розумію, що має бути якийсь вихід із цієї ситуації. Поясніть, чи підпадаємо ми під пункт 2 статті 134 Земельного кодексу України: «використання земельних ділянок для користування надрами та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій)», що звільняються від аукціону. Дякую за порозуміння.

Ірина ЧАЛА,
приватний підприємець

Згідно з частиною четвертою статті 59 Земельного кодексу України громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.

Частиною другою статті 48 Водного кодексу України встановлено, що спеціальне водокористування здійснюється юридичними і фізичними особами насамперед для задоволення питних потреб населення, а також для господарсько-побутових, лікувальних, оздоровчих, сільськогосподарських, промислових, транспортних, енергетичних, рибогосподарських та інших державних і громадських потреб.

Відповідно до абзацу третього частини другої статті 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі:

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;
- використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій).

Враховуючи вище наведене, а також за наявності у підприємства необхідних дозвільних документів та обґрунтування щодо необхідності виділити в оренду земельну ділянку для розміщення приймального пункту та для розміщення і базування промислових човнів, земельна ділянка надається у загальному порядку, тобто на без аукціонній основі.

МАЙНОВІ СЕРТИФІКАТИ МОЖНА ОТРИМАТИ ЗГІДНО З МЕТОДИКОЮ

Свого часу Мінагрополітики розробило декілька документів, які стосувалися майнових паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств. Наводимо один із них:



При розпаюванні землі майно КСП «Старосільське» розпайоване не було, а рішенням загальних зборів було надане одному із підприємців у користування без права продажу. Однак, він цього не дотримується і продає майно. Ми хочемо це майно інвентаризувати і виготовити на нього сертифікати, щоб кожен пайовик отримав свою частку. Звертаємося до вас за роз'ясненням як це зробити.

Микола ЛІСОВЕЦЬ

с. Старе Село
Рокитнівського району
Рівненської області

**Наказ Міністерства аграрної політики України
від 07.06.2005 № 252
(zareєстровано в Міністерстві юстиції України
з серпня 2005 р. за №853/11133)
«Про затвердження Методики обчислення розмірів
індивідуальних майнових паїв членів колективних
сільськогосподарських підприємств,
у тому числі реорганізованих»**

Відповідно до пункту 9 Порядку визначення розмірів майнових паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств та їх документального посвідчення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2001 № 177,

Н А К А З У Ю:

1. Затвердити Методику обчислення розмірів індивідуальних майнових паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств, у тому числі реорганізованих, що додається.

2. Скасувати наказ Міністерства аграрної політики України від 27 червня 2003 року № 208 «Про затвердження Рекомендацій щодо обчислення розмірів індивідуальних майнових паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств, у тому числі реорганізованих».

3. Департаменту розвитку сільської місцевості та підприємництва (Гайдар М.В.) в установленому порядку подати цей наказ на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

4. Міністерству агропромислового комплексу Автономної Республіки Крим, головним управлінням агропромислового розвитку обласних державних адміністрацій довести до відома підприємств наказ та забезпечити застосування цієї Методики при визначенні розмірів індивідуальних майнових паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств, у тому числі реорганізованих.

5. Контроль за виконанням наказу покласти на першого заступника Міністра Демчака І.М.

Міністр

О.П.Баранівський

**МЕТОДИКА
обчислення розмірів індивідуальних
майнових паїв членів колективних
сільськогосподарських підприємств,
у тому числі реорганізованих**

1. Загальні положення

1.1. Ця Методика розроблена відповідно до Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» та Порядку визначення розмірів майнових паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств та їх документального посвідчення, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2001 року № 177 «Про врегулювання питань щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектору економіки», з метою забезпечення виконання Указу Президента України від 29 січня 2001 року № 62 «Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектору економіки».

1.2. Обчислення індивідуальних трудових внесків здійснюється відповідно до Методики визначення трудових внесків членів колективних сільськогосподарських підприємств, у тому числі реорганізованих (далі — Методика обчислення трудових внесків), затвердженої наказом Міністерства аграрної політики України від 21.06.2005 № 274.

2. Порядок розрахунку розміру індивідуального майнового паю

2.1. Величина скоригованої заробітної плати всіх працівників за весь період, прийнятий для розрахунку, визначається за Методикою обчислення трудових внесків.

2.2. Для визначення розміру індивідуальних майнових паїв розраховують норматив нарахування паю (приклад наводиться в таблиці).

Розрахунок індивідуальних майнових паїв господарства «Світанок»

П.І.Б	Оплата праці за		Загальна скоригована оплата праці, умовних грн (З _{скор})	Норматив нарахування паю, грн (Н)	Розмір індивідуал. майнового паю, грн (п. 4 х п. 5)	% в пайовому фонді
	1946-1965 рр.	1966-1999 рр				
1	2	3	4	5	6	7
Бойко Т.В.	—	14300	14300	0,965	13800	0,21
Головня О.Н.	9450	—	9450	0,965	9119	0,14
Іваненко І.А.	10290	1759,5	12049,5	0,965	11627,8	0,18
Усього	1210452	5470354	6680806	х	6450200	100

2.3. Для його визначення підраховуються загальна скоригована оплата праці кожного працівника і загальна сума по господарству.

Якщо дані про фактичний заробіток були в карбованцях, то при коригуванні оплати праці на відповідні економічні умови або при переведенні трудовнів у грошовий еквівалент отримане значення оплати праці буде в умовних вартісних одиницях (умовних гривнях).

2.4. Норматив нарахування паю — це вартість майна господарства (у грошовому виразі), яка припадає на 1 умовну гривню скоригованої оплати праці (Н).

Формула розрахунку така:

$$H = \frac{P_{\Phi}}{Z_{\text{скор}}}$$

де
 P_{Φ} — пайовий фонд господарства;
 $Z_{\text{скор}}$ — загальна сума скоригованої оплати праці в господарстві за весь період обчислення індивідуальних майнових паїв.

2.5. Загальна сума пайового фонду, що розподіляється між членами колективних сільськогосподарських підприємств (далі — КСП), у нашому прикладі становить 6450200 гривень. Це підсумок колонки 6 таблиці. Він визначається на підставі відповідних розрахунків.

2.6. Розмір індивідуального майнового паю та частка кожного працівника у загальній сумі пайового фонду обчислюється за формулою:

$$P_i = H_{zi} \times Z_{\text{скор}i}$$

де
 H_{zi} — норматив нарахування пайового фонду на одиницю скоригованої суми оплати праці конкретного працівника;
 $Z_{\text{скор}i}$ — загальна сума скоригованої оплати праці даного працівника.

2.7. Якщо як критерії визначення трудового внеску використовувати, крім загальної суми оплати праці за всі роки роботи на підприємстві, ще й загальний стаж роботи, то визначення розмірів індивідуальних майнових паїв здійснюється в такій послідовності:

2.7.1. Загальними зборами колишніх членів реорганізованого підприємства затверджуються розміри часток уточненого пайового фонду у відсотках, які розподіляються між власниками за кожним із критеріїв.

2.7.2. Обчислюється вартість частини майна пайового фонду, яка підлягає розподілу між власниками за кожним із критеріїв.

2.7.3. На підставі архівних даних визначаються трудовий стаж роботи кожного із співвласників та загальна кількість відпрацьованих років (місяців) всіма співвласниками.

2.7.4. Визначається норматив нарахування пайового фонду на одиницю скоригованої суми оплати праці та на рік (місяць) трудового стажу ($H_{\text{СТ}}$):

$$H_{\text{СТ}} = \frac{P_{\text{фст}}}{C_{\text{сум}}}$$

де
 $P_{\text{фст}}$ — частина пайового фонду господарства, яка розподіляється за критерієм трудового стажу;
 $C_{\text{сум}}$ — сумарний трудовий стаж усіх співвласників майна.

2.7.5. Розраховується розмір майнового паю кожного співвласника за формулою:

$$P_i = H_{zi} \times Z_{\text{скор}i} - H_{\text{СТ}i} \times C_{\text{заг}i}$$

де
 P_i — розмір індивідуального майнового паю конкретного співвласника;
 H_{zi} — норматив нарахування майнового паю на одиницю заробітної плати;
 $Z_{\text{скор}i}$ — загальна сума скоригованої оплати праці даного працівника;
 $H_{\text{СТ}i}$ — норматив нарахування пайового фонду на одиницю скоригованої суми оплати праці та на рік (місяць) трудового стажу;
 $C_{\text{заг}i}$ — загальний стаж співвласника.

2.8. Після закінчення підрахунків списки колишніх членів КСП з визначеними майновими паями оприлюднюються, щоб усі могли ознайомитись з результатами паювання. Після врегулювання всіх спірних питань результати паювання затверджуються зборами співвласників.

Начальник Департаменту розвитку сільської місцевості та підприємництва

М.В.Гайдар

ЗЕМЛЯ ПІД ІСНУЮЧІ ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОСТІ НАДАЄТЬСЯ ЗА ТЕХНІЧНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

У випадку оформлення права користування земельною ділянкою для розміщення та обслуговування вже існуючої будівлі можна говорити про те, що місце розташування її вже погоджено, оскільки така будівля введена в експлуатацію та функціонує вже понад 40 років та те, що земельна ділянка свого часу під такий об'єкт була виділена відповідно до вимог того часу. А тому мова може йти лише про винесення (відновлення) меж існуючої земельної ділянки в натурі (на місцевості) на підставі матеріалів інвентаризації або ж містобудівної документації, затвердженої в установленому порядку.

Статтею 25 Закону України «Про землеустрій» визначено такі види документації із землеустрою:

- а) загальнодержавні й регіональні (республіканські) програми використання та охорони земель;
- б) схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень;
- в) проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень;
- г) проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- г) проекти землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проекти розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів;
- д) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- е) проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;



Шановна редакціє!

Сільська рада має об'єкти комунальної власності: загальноосвітню школу I-III ступенів, дитячий садок, медичну амбулаторію загальної практики-сімейної медицини та інші об'єкти. Побудовані ці об'єкти понад 40-50 років тому, рішення про відведення земельної ділянки знайти в архівах не вдалося, оскільки відсутня документація на їх будівництво. В формі 6-ЗЕМ дані про площу земельних ділянок є. Рішенням сесії в 2011 році був наданий дозвіл територіальній громаді в особі сільської ради на проведення робіт по інвентаризації та виготовленню технічної документації із землеустрою для оформлення права постійного користування земельними ділянками, на яких розташовані названі об'єкти комунальної власності, але Управління Держземагентства категорично відмовилося підписувати технічну документацію, мотивуючи тим, що треба виготовляти проект відведення на земельну ділянку. Поясніть мені, будь ласка, правомірність дії чиновників і відповідно до яких законодавчих документів повинна діяти сільська рада при прийнятті рішення щодо узаконення земельних ділянок під об'єктами комунальної власності.

Завчасно вдячна.

Ольга ДУГАНОВА, сільський голова

- є) проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- ж) проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- з) робочі проекти землеустрою щодо рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами, покращення сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів (далі — робочі проекти землеустрою);
- и) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);**
- і) технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку;**
- ї) спеціальні тематичні карти і атласи стану земель та їх використання.

Склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентуються відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою.

Після винесення (відновлення) меж в натурі (на місцевості) по факту існуючої земельної ділянки вирішується питання щодо надання її в постійне користування.

Порядок надання земельних ділянок державної і комунальної власності у користування визначений статтею 123 Земельного кодексу України. Зокрема, надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок тільки у разі:

- зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до закону;
- надання у користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості) із земель запасу.

Отже, при наявності затвердженої містобудівної документації, або матеріалів інвентаризації та винесення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) надання у постійне користування та оформлення державного акта на право постійного користування здійснюється за технічною документацією із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.