

38 / РОБОТА НАД ПОМИЛКАМИ

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

**ПЕРЕОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ
ПРИ ПЕРЕХОДІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ
НА ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК**

41 / ІЗ РОЗ'ЯСНЕНЬ ПОДАТКІВЦІВ

- 41 Як відображається операція з продажу земельної ділянки платником податку на прибуток, отриманої в процесі приватизації?
- 41 Чи включаються до складу витрат платника податку витрати на проведення проектно-вишукувальних робіт з підготовки та розроблення проекту відведення земельної ділянки...
- 42 Який порядок оподаткування доходу, отриманого від першого продажу ФО житлового будинку...
- 42 Чи оподатковується ПДФО дохід від продажу житлового будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташований такий будинок)...

43 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 43 Земля під будинками приватизується на підставі технічної документації
- 44 правонаступник, який не отримав до 2002 року державний акт на постійне користування, має взяти землю в оренду
- 45 Як узаконити земельні ділянки під житловими будинками за межами населених пунктів?
- 46 Виділення частини земельної ділянки під частиною будинку та частиною спільного двору в окрему земельну ділянку не допускається
- 47 Як розраховується нормативна грошова оцінка земель під виробничими будівлями?
- 48 Якщо спадщина відкрита до березня 2009 року, то державні акти спадкодавця можна вилучити з архіву нотаріуса
- 49 Щодо сплати податків за земельні паї



РЕОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ПЕРЕХОДІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ на житловий будинок

На прохання читачів продовжуємо нашу постійну рубрику «РОБОТА НАД ПОМИЛКАМИ». Визначити тему цього випуску нам допомогли запитання, які, в тому числі, звучали і під час наших

недавніх виїзних семінарів, зокрема, щодо можливого та правильного реоформлення земельних ділянок у зв'язку із переходом права власності на житлові будинки.

I. Перехід права на земельну ділянку при переході права власності на житловий будинок, що розміщений на ній

1. Земельна ділянка та житловий будинок, що відчужується, є приватною власністю відчужувача

За такої ситуації укладається два договори купівлі-продажу окремо на земельну ділянку і на житловий будинок. Іноді може укладатися один договір купівлі-продажу — на житловий будинок і на земельну ділянку, однак це ускладнюватиме послідовну реєстрацію права власності на такі об'єкти. Нагадаю, що за статтею 126 Земельного кодексу України правостановлюючим документом на вторинному ринку є відповідна

угода (у даному випадку договір купівлі-продажу) з долученням державним актом відчужувача (продавця), на якому нотаріусом та територіальним органом земельних ресурсів мають бути проставлені відповідні відмітки про перехід права власності. З 2013 року правостановлюючим документом за законодавством, яке набуде чинності з нового року, буде витяг з реєстру прав і право власності на земельну ділянку вини-

катиме з дня його реєстрації державною реєстраційною службою.

Істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок або земельну ділянку, є кадастровий номер земельної ділянки. У випадку, коли право власності на земельну ділянку посвідчено державним актом рожевого кольору «старого зразка», кадастровий номер, як правило, відсутній.

Присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, право власності на яку виникло до 2004 року



З 2013 року запроваджується новий порядок оформлення права власності на земельну ділянку

Згідно з пунктом 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

У разі, якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).

Внесення інших змін до відомостей про ці земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок.

Тому до укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки її власник має замовити землепорядкній організації виготовлення технічної документації щодо відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та звернутися до територіального органу земельних ресурсів про реєстрацію своєї ділянки в державному земельному кадастрі та присвоєння їй кадастрового номера.

Тільки після таких дій місцевий орган земельних ресурсів надасть витяг з Поземельної книги, що містить всю необхідну інформацію щодо земельної ділянки, в тому числі і кадастровий номер, яка має бути зазначена у тексті договору купівлі-продажу.

Отже, за наявності витягу з Поземельної книги укладається угода, нотаріально посвідчується

та видається по примірнику її стороною. До угоди, яка видається покупцю, долучається державний акт на право власності на земельну ділянку продавця з відповідною відміткою нотаріуса про перехід права власності на неї до покупця. З угодою та державним актом з відміткою нотаріуса покупець звертається до територіального органу земельних ресурсів, який протягом 14 днів має проставити відмітку про внесення інформації до Державного земельного кадастру щодо зміни власника земельної ділянки. Саме після відмітки територіального органу земельних ресурсів право власності покупця земельної ділянки узаконується.

Слід звернути увагу на те, що з 2013 року цей порядок має змінитися, а саме: після укладання угоди купівлі-продажу земельної ділянки достатньо буде лише зареєструвати за покупцем право власності на цю земельну ділянку в державній реєстраційній службі. В подальшому правостановлюючим документом на земельну ділянку буде не угода з долученим до неї державним актом, а витяг з реєстру прав.

Також необхідно пам'ятати, що державний акт будь-якого зразка є чинним і підлягає заміні лише у добровільному порядку за заявою власника земельної ділянки.

Основними помилками, які допускаються у вищезазначеному прикладі є:

- вимога з боку органів земельних ресурсів обов'язково виготовляти новий державний акт;
- надання органами земельних ресурсів, крім витягу з Поземельної книги, ще додаткових документів (довідка про обмеження (обтяження), витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки тощо), що тягне за собою додаткові фінансові витрати із осіб, які звернулися за витягом з Поземельної книги;
- вимога нотаріусів та органів земельних ресурсів при відчуженні частки будинку, який розташований на приватизованій земельній ділянці, виділяти відповідну

частку у праві власності на земельну ділянку в окрему земельну ділянку, що суперечить чинному законодавству. Зокрема, відповідно до абзацу другого частини шостої статті 120 Земельного кодексу тільки укладення договору, який передбачає набуття права власності **на жилий будинок, будівлю або споруду (а не на частини)**, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера. Тобто коли на одній земельній ділянці розміщується декілька об'єктів нерухомості і один із них відчужується.



Як вже згадувалося вище, відповідно до частини шостої статті 120 Земельного кодексу істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.

Приватизація земельної ділянки, як і її оренда, є добровільним правом громадянина України і змушувати його при відчуженні будинку обов'язково оформити право на земельну ділянку не можна. Крім то-

Оформлення права на земельну ділянку новим власником житлового будинку

В подальшому новий власник житлового будинку має право на оформлення земельної ділянки, на якій розташований цей будинок. При цьому така особа на свій розсуд може або подати документи до місцевої ради про безоплатну передачу їй у власність цієї земельної ділянки або ж викупити її чи взяти в оренду.

Безоплатно приватизувати земельну ділянку, на якій розташований куплений або іншим чином набутий у власність житловий будинок, може лише громадянин України, який досі ще не викорис-



2. Земельна ділянка, на якій розміщений житловий будинок, що відчужується, перебуває в користуванні

го, навіть за добровільного звернення щодо оформлення права на цю земельну ділянку особою, яка довгий час проживає у цьому будинку або тільки його купила, проводиться виключно за матеріалами технічної документації щодо відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та складання документа, що посвідчує право на неї.

У випадку, коли будинок відчужується його власником, звичайно, такий відчужувач не має наміру після переходу права власності на житловий будинок використовувати земельну ділянку, на якій він розміщений. Тому змушувати його це робити є протиправним. На підтвердження означеного звернемося

тав свого права на безоплатну приватизацію за цим цільовим призначенням.

Іноземний громадянин або ж громадянин України, який вже використав своє право на безоплатну приватизацію аналогічної земельної ділянки, можуть або викупити, або орендувати земельні ділянки для обслуговування свого житлового будинку і господарських будівель.

При цьому в усіх випадках оформлення права здійснюватиметься виключно за технічною документацією, а не за проектом відведення. Іноді органами земельних ресурсів ставиться вимога про необхідність виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, аргументуючи тим, що новому власнику земельна ділянка не надавалася в користування. Однак, з моменту оформлення права власності на житловий будинок, враховуючи норми статті 120 Земельного кодексу України, така особа вже є користувачем даної земельної ділянки і мова йде лише про оформлення такого права, у тому числі й через приватизацію.

до пункту 3 Перехідних і прикінцевих положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», яким встановлено, що у разі якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). **Забороняється вимагати для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера інші документи.** Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння.

Основними помилками, які допускаються у вищезазначеному прикладі є:

- вимога з боку органів земельних ресурсів приватизувати або оформити оренду земельної ділянки за наміру власника будинку його продати;
- оформлення права на земельну ділянку новим власником житлового будинку вимагається за проектом відведення земельної ділянки.



II. Перехід права на земельну ділянку особистого селянського господарства при відчуженні житлового будинку

Особливу увагу необхідно звернути на те, що право на земельну ділянку з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» ніяк не пов'язано із переходом права власності на житловий будинок. 120 стаття Земельного кодексу регулює лише перехід права на земельну ділянку з цільовим призначенням «для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд» при відчуженні власне будинку.

Продавець будинку, що розміщений на приватизованій чи не приватизованій земельній ділянці, зберігає за собою право власності або користування земельною ділянкою з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства», якщо інше не буде передбачено у самому договорі відчуження.

Тому, коли відчужується житловий будинок і до покупця за домовленістю сторін має також перейти земельна ділянка для ве-

дення особистого селянського господарства, то якщо вона приватизована — необхідно укласти окремий договір про перехід права власності на неї до покупця житлового будинку, а якщо не приватизована — у договорі купівлі-продажу, чи в окремій заяві до місцевої ради або до райдержадміністрації (залежно в межах чи за межами населеного пункту знаходиться земельна ділянка ОСГ) зазначити відмову від права користування нею.

● ІЗ РОЗ'ЯСНЕНЬ ПОДАТКІВЦІВ

Як відображається операція з продажу земельної ділянки платником податку на прибуток, отриманої в процесі приватизації?

Відповідно до п.147.2 ст.147 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року №2755-VI (далі — ПКУ) у разі продажу землі, отриманої у власність у процесі приватизації, платник податку включає до складу доходів позитивну різницю між сумою доходу, отриманого внаслідок такого продажу, та сумою оціночної вартості такої землі, визначеної згідно з установленою методикою вартісної оцінки земель з урахуванням коефіцієнтів її функціонального використання на момент такого продажу.

У разі, якщо витрати перевищують доходи, отримані внаслідок його продажу, збиток від такої операції не повинен впливати на об'єкт оподаткування та покривається за рахунок власних джерел платника податку.

Для цілей цього пункту дохід, отриманий внаслідок продажу або іншого відчуження землі, визнається згідно з договором купівлі-продажу або іншого відчуження, але не нижче звичайної ціни такої землі (п.147.5 ст.147 ПКУ).

Чи включаються до складу витрат платника податку витрати на проведення проектно-вишукувальних робіт з підготовки та розроблення проекту відведення земельної ділянки, у зв'язку з набуттям права власності або права користування земельною ділянкою із земель державної або комунальної власності, а також з отриманням в оренду земельних ділянок зі зміною їх цільового призначення та земель запасу під забудову?

Згідно зі ст. 116 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III із змінами та доповненнями (далі — ЗКУ) громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом.

Продаж земельної ділянки здійснюється після розроблення землепорядковою організацією проекту відведення земельної ділянки (ст. 128 ЗКУ).

Надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проектами відведення цих ділянок (ст. 123 ЗКУ).

Передача в оренду земельних ділянок громадянам і юридичним особам зі зміною їх цільового призначення та земель запасу під забудову здійснюється за проектами відведення в порядку, встановленому статтями 118, 123 ЗКУ (ст. 124 ЗКУ).

Оскільки при придбанні права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності, а також передачі в оренду земельних ділянок зі зміною їх цільового призначення та земель запасу під забудову, згідно з нормами ЗКУ виконання проектно-вишукувальних робіт з розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок є обов'язковим, то витрати платника податку на проведення проектно-вишукувальних робіт з підготовки та розроблення проекту відведення земельної ділянки включаються до складу витрат відповідно до пп. 138.12.2 п. 138.12 ст. 138 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями як інші витрати господарської діяльності, до яких розділом III ПКУ прямо не встановлено обмежень щодо віднесення до складу витрат.

Який порядок оподаткування доходу, отриманого від першого продажу ФО житлового будинку, який у власності менше трьох років, але розташований на земельній ділянці, яка перебуває у власності платника податку більше трьох років?

Відповідно до п. 172.1 ст. 172 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI (далі — ПКУ) дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового року житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної статтею 121 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III (далі — Кодекс) залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, не оподатковується.

Згідно із п. 172.2 ст. 172 ПКУ дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у п. 172.1 ст. 172 ПКУ, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в п. 172.1 ст. 172 ПКУ, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 ПКУ (5%).

Таким чином, дохід, отриманий від продажу житлового будинку, який знаходиться у власності платника

Згідно з п. 172.1 ст. 172 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі — ПКУ) дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового року житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, не оподатковується.

Дохід від відчуження господарсько-побутових споруд, що розташовані на одній ділянці з житловим або садовим (дачним) будинком та продаються разом з ним, для цілей оподаткування окремо не визначається.

Відповідно до п. 172.2 ст. 172 ПКУ дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у пункті 172.1 цієї статті, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в пункті 172.1 цієї статті, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього Кодексу.

При цьому пунктом 1 статті 121 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III із змінами та доповненнями (далі — Земельний кодекс) встановлено норми

податку менше трьох років, підлягає оподаткуванню за ставкою 5 відсотків.

Згідно із ст. 377 Цивільного кодексу України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Пунктом 3 Порядку здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 06.05.09 № 439 (далі — Порядок), нотаріус у разі посвідчення цивільно-правового договору про відчуження земельної ділянки, видачі свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку, а також вилучення державного акта у передбачених законом випадках із своїх справ за наявності витягу з Державного реєстру земель проставляє на державному акті відмітку про перехід права власності на земельну ділянку.

Отже, переоформлення права власності на земельну ділянку, згідно із зазначеним Порядком, повинно здійснюватися на підставі цивільно-правових угод про відчуження земельних ділянок.

Враховуючи те, що земельна ділянка, яка знаходиться під житловим будинком, перебувала у власності більше трьох років та під час продажу здійснюється переоформлення права власності на підставі окремого договору, то дана земельна ділянка буде вважатися окремим об'єктом та дохід, отриманий від продажу, не підлягає оподаткуванню.

Чи оподатковується ПДФО дохід від продажу житлового будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташований такий будинок), що перебуває у власності ФО понад три роки, якщо земельна ділянка перевищує норми безоплатної передачі, визначеної ст. 121 Земельного кодексу України?

безоплатної передачі земельних ділянок громадянам із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- для ведення садівництва — не більше 0,12 гектара;
- для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара;
- для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 гектара.

Враховуючи наведене, у разі продажу будинку, що перебуває у власності фізичної особи понад три роки, разом із земельною ділянкою, якщо ділянка перевищує норми безоплатної приватизації, частина доходу, пропорційна сумі доходу від продажу земельної ділянки (з урахуванням норм ст. 121 Земельного кодексу) не оподатковується, а частина доходу від продажу земельної ділянки, яка перевищує норми, встановлені статтею 121 Земельного кодексу, оподатковується за ставкою 5 % пропорційно сумі такого перевищення.

ЗЕМЛЯ ПІД БУДИНКАМИ ПРИВАТИЗУЄТЬСЯ НА ПІДСТАВІ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Відповідно до частини другої статті 118 Земельного кодексу України рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян, приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

При цьому звертаємо увагу на те, що технічна документація із землеустрою не має погоджуватися Комісією з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (далі — Комісія), оскільки відповідно до статей 186, 186¹ Земельного кодексу України та пункту 3 Типового положення про Комісію, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 року № 1420, до повноважень Комісії належить надання висновків про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або місця розташування об'єкта.

Районною архітектурою та районним управлінням земельних ресурсів (не Комісією) має надаватися висновок щодо обмежень у користуванні земельною ділянкою, які будуть внесені разом з іншою інформацією до бази даних державного земельного кадастру, або ж про відсутність таких обмежень у користуванні.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється виключно у випадках, коли змінюється цільове призначення земельної ділянки (ст. 20 Земельного кодексу України та постанова Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 року № 502) та у випадку надання земельних ділянок із земель запасу, тобто тих, які не надані ні у власність, ні у користування.



Ми — жителі села Бігунь стали власниками житлових будинків, які надала нам Бігунська сільська рада. Після набуття права власності на житло ми звернулися до Бігунської сільради за наданням дозволу на розробку документів щодо приватизації земельних ділянок, на яких розташовані наші будинки. За поданими заявами Бігунська сільська рада прийняла рішення, яким надала нам дозвіл на виготовлення технічної документації. Після цього ми звернулися до землепорядних організацій і замовили виготовлення технічної документації зі складання документів, що посвідчують право власності на земельні ділянки. Таку документацію було виготовлено і ми звернулися до комісії Держкомзему в Овруцькому районі щодо її погодження. Нам відмовили надати висновки, мотивуючи тим, що дані земельні ділянки

мають надавати нам у власність за проектом відводу, а не за технічною документацією.

Вище зазначені земельні ділянки розташовані в межах населеного пункту і їхні межі не змінювалися з часу прийняття в експлуатацію будинків. Наприклад, будинок, який надали Стельниковичу Сергію Григоровичу, збудований в 1951 році, межі земельної ділянки не змінювалися з того часу, сусіди живуть більше 60-ти років поруч. Ми не можемо зрозуміти, чому Держкомзем відмовляє нам погодити приватизацію по технічній документації, а вимагає розробити проект відводу.

Жителі с. Бігунь,
які проживають

у третій чорнобильській зоні

с. Бігунь
Овруцького району
Житомирської області

У випадку, який розглядається, земельні ділянки перебувають у користуванні громадян — власників житлових будинків.

Крім того, нагадуємо, що відповідно до статті 20 Земельного кодексу УРСР (в редакції 1970 року) право землекористування громадян, які проживають у сільській місцевості, засвідчувалося записами в земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій та погосподарських книгах сільських Рад, а в містах і селищах міського типу — в реєстрових книгах виконавчих комітетів міських, селищних Рад народних депутатів. Крім того, статтею 58 цього ж Кодексу було встановлено, що присадибні землі колгоспів використовуються для надання присадибних земельних ділянок колгоспним дворам, а також сім'ям робітників і службовців та інших громадян, які

проживають на території колгоспу.

Ця норма проіснувала до 1990 року — до прийняття нового Земельного кодексу. Статтею 30 цього Кодексу було встановлено, що при переході права власності на будівлю і споруду разом з цими об'єктами переходить у розмірах, передбачених статтею 67 цього Кодексу, і право власності або право користування земельною ділянкою без зміни її цільового призначення і, якщо інше не передбачено у договорі відчуження будівлі та споруди. У разі зміни цільового призначення надання земельної ділянки у власність або користування здійснюється в порядку відведення.

Враховуючи вищезазначене, рішення щодо приватизації земельних ділянок у власність громадянам, на яких розміщені їх житлові будинки, приймається на підставі технічної документації.

У період дії Земельного кодексу України у редакції від 13.03.1992 (втратив чинність, далі — Кодекс 1992 року) місцеві ради могли передавати земельні ділянки у постійне користування більш широкому колу осіб, ніж це передбачено статтею 92 чинного Земельного кодексу України (далі — чинний Кодекс).

Беручи до уваги рішення Конституційного суду України від 22.09.2005 № 5-рп/2005, юридичні особи, які отримали земельну ділянку у постійне користування згідно із Кодексом 1992 року, не зобов'язані переоформлювати зазначене право у власність чи оренду.

Разом із тим, у законодавстві не визначено можливості оформлювати право постійного користування земельною ділянкою юридичним особам, які не віднесені до переліку осіб, наведеному у статті 92 чинного Кодексу.

Потреба в переоформленні документів, що посвідчують право на земельну ділянку для юридичних осіб може виникнути у випадках зміни меж земельної ділянки та (або) реорганізації юридичної особи.

В особи — правонаступника особи, яка використовувала земельну ділянку на праві постійного користування і яка не відноситься до переліку осіб, наведених у статті 92 чинного Кодексу, однак бажає у наступному використовувати земельну ділянку (далі — особа), є такі передбачені законодавством шляхи оформлення прав на земельну ділянку:

- набуття права власності на земельну ділянку (наприклад, викуп земельної ділянки для обслуговування існуючих будівель та споруд);
- набуття права оренди земельної ділянки із земель державної власності.

Що стосується рішення Конституційного суду України № 5-рп/2005 від 22 вересня 2005 року, в частині збереження права постій-

ПРАВОНАСТУПНИК, ЯКИЙ НЕ ОТРИМАВ ДО 2002 РОКУ ДЕРЖАВНИЙ АКТ НА ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ, МАЄ ВЗЯТИ ЗЕМЛЮ В ОРЕНДУ



27 травня 1996 р. державному підприємству «Вінницярибгосп» Липовецькою районною державною адміністрацією було видано державний акт на право постійного користування водним об'єктом розміром 52,3 га. У 1999 році було змінено форму власності підприємства із державної на акціонерну і отримано назву ДСРП «Прилуцький рибцех» СВАТ «Вінницярибгосп».

Відповідно до ст. 92 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

- підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
- громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;
- релігійні організації України.

ДСРП «Прилуцький рибцех» СВАТ «Вінницярибгосп» відмовляється переоформляти право користування земельною ділянкою на умовах оренди, посилаючись на те, що вони є правонаступником державного підприємства, та на рішення Конституційного Суду

України № 5-рп/2005 від 22 вересня 2005 року, де вказано, що громадяни та юридичні особи, які на законних підставах отримали землю у постійне користування до набрання чинності новим ЗКУ (до 2002 року), можуть продовжувати користуватися своєю ділянкою, як і раніше.

Однак право постійного користування земельною ділянкою може зберігатися за особою, що не включена до переліку осіб у ч. 2 ст. 92 ЗКУ, і немає необхідності вносити зміни у правовстановлюючу документацію на землю. Найчастіше така необхідність виникає у зв'язку із зміною організаційно-правової форми, що має місце у нашому випадку.

Отже, просимо роз'яснити: чи необхідно переоформити право користування земельною ділянкою ДСРП «Прилуцький рибцех» СВАТ «Вінницярибгосп» на умовах оренди землі?

Інна РЯБОКОНЬ,
сільський голова

с. Приборівка
Липовецького району
Вінницької області

ного землекористування, за громадянами та юридичними особами, які на законних підставах отримали землю у постійне користування до 2002 року, зауважимо, що це стосується лише тих осіб, які оформили таке право і отримали державні акти на право постійного користування до 2002 року на себе як правонаступника. Державний акт на постійне користування, виданий вже неіснуючій особі (у нашому випадку — державному підприємству), не дає право його правонаступнику (ДСРП «Прилуцький рибцех» СВАТ «Вінниця-

рибгосп») використовувати цей державний акт. До правонаступника перейшло право користування, яке ним має бути оформлене вже відповідно до вимог чинного на час оформлення законодавства. Оскільки ДСРП «Прилуцький рибцех» СВАТ «Вінницярибгосп» з 1999 по 31.12.2001 року не переоформило на себе постійне користування землею та не отримало державного акта, що посвідчує це право, відповідно до вимог чинного Кодексу підприємство має укласти договір оренди земельної ділянки.



Наше товариство працює на території Хустського району Закарпатської області — в краї, який славиться своєю гірською місцевістю.

У гірських та передгірських територіях населених пунктів розташовано близько 30% житлової забудови, яка свого часу була визнана як неперспективна та не була охоплена генеральними планами. В результаті опинилася за межами границь цих населених пунктів.

У місцевих бюджетах коштів на розробку нових генеральних планів або зміни меж населених пунктів немає.

Частина власників цих садиб мають свідоцтва на право власності на житлові будинки, у деяких воно відсутнє.

Відповідно перша група громадян, при наявності документів на нерухоме майно, не може приватизувати земельні ділянки під ним через те, що ці будівлі не ввійшли до генерального плану або ж взагалі розміщені поза межами населеного пункту. Інші, за відсутності документа, що посвідчує право власності на землю, не можуть зареєструвати існуючі житлові будинки, отримати дозволи на будівництво нових для членів сім'ї чи, навіть, провести комунікації до вже існуючих будівель. Крім того, власники, яким «пощастило» володіти нерухомістю за межами свого села, селища чи міста, позбавлені можливості при потребі здійснити необхідні цивільно-правові правочини, що викликає у них справедливе незадоволення.

Коло замкнулося. Як вийти з цієї ситуації?

М. ВАКАРОВ,
виконавчий директор
ТОВ «Хуст — Земля Карпат»

м. Хуст
Закарпатської області

ЯК УЗАКОНИТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ПІД ЖИТЛОВИМИ БУДИНКАМИ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ?

Передача земель за межами населених пунктів у приватну власність не має відбуватися хаотично, адже отримання земельної ділянки за межами населених пунктів для будь-якої забудови обумовлює перелік заходів із її використання за цільовим призначенням, що можуть негативно впливати на навколишнє природне середовище чи не відповідати програмам розвитку регіону. Зокрема, до таких заходів може відноситися: будівництво будівель та споруд, створення під'їзду (грунтової чи асфальтованої дороги), прокладення ліній зв'язку, водопостачання, водовідведення, газопостачання.

Беручи до уваги положення частини сьомої статті 118 та пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України, місцева державна адміністрація може відмовити у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за межами населених пунктів у разі невідповідності місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральним планам населених пунктів та іншої містобудівної документації, схемам землеустрою і техніко-економічним обґрунтуванням використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектам землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

З метою комплексного вирішення питання розвитку регіону, пропонується замовити відповідну містобудівну документацію або зміни до неї за кошти мешканців відповідної території. Згідно із частиною другою статті 10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» фінансування робіт з планування районів, насе-

лених пунктів, районів у містах, кварталів здійснюється за рахунок коштів відповідних місцевих бюджетів або інших джерел, не заборонених законом. Частиною четвертою зазначеної статті закону передбачено, що за рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування для розроблення плану зонування, детального плану території, крім коштів державного та місцевих бюджетів, можуть залучатися кошти з інших джерел, не заборонених законом, за умови виконання функцій замовника відповідним органом місцевого самоврядування. Крім того, звертаємо увагу на те, що це може бути не зміна меж населеного пункту, яка включатиме і територію, на якій знаходяться житлові будинки (будинки), і територію між ними і населеним пунктом, а лише віднесення території, на якій знаходяться житлові будинки (будинки), до певного населеного пункту (хуторна система).

Разом з тим, враховуючи специфіку гірської місцевості та за умови, що житлові будинки побудовані раніше і право власності на них оформлено, власники цих будинків мають право на приватизацію земельної ділянки. До прийняття райдержадміністрацією рішення про безоплатну передачу у власність земельної ділянки для обслуговування житлового будинку і господарських будівель обов'язково має бути рішення сільської (селищної) ради про те, що громадяни, які проживають у житловому будинку за межами населеного пункту, є членами (прийняті у члени) відповідної територіальної громади. Таке необхідно для подальшої реалізації прав громадян на освіту, отримання медичної допомоги, обирати і бути обраним до органів місцевого самоврядування різних рівнів тощо.

Враховуючи положення діючого земельного законодавства, можна виділити декілька можливих варіантів оформлення прав власності на земельну ділянку для обслуговування житлового будинку, які використовуються у практиці і можуть бути обрані співвласниками житлового будинку. До таких варіантів можна віднести:

- земельна ділянка знаходиться у власності ОСББ — об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (стаття 42 Земельного кодексу України);
- земельна ділянка знаходиться у спільній сумісній власності співвласників житлового будинку (стаття 89 Земельного кодексу України);
- земельна ділянка знаходиться у спільній частковій власності співвласників житлового будинку (згідно із частиною четвертою статті 89 та статтею 88 Земельного кодексу України).

При виборі варіантів оформлення права власності на земельну ділянку співвласникам житлового будинку потрібно враховувати комплекс факторів:

- фактори, які матимуть вплив на узгодженість використання земельної ділянки: доступ до приміщень житлового будинку мешканцями будинку; частка кожної особи у власності на житловий будинок; недопущення виникнення у майбутньому суміжних чи інших видів земельних спорів між співвласниками житлового будинку; внесок кожного співвласника у створення поліпшень житлового будинку та земельної ділянки;
- фактори, які матимуть вплив на ефективність використання земельної ділянки, наприклад: технічний стан житлового будинку; врахування особливостей архітектури житлового будинку, його інфраструктури, існуючих комунікацій, обслуговуючих споруд, навколишнього ландшафту, відповідність площі та конфігурації земельної ділянки наяв-

ВИДІЛЕННЯ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД ЧАСТИНОЮ БУДИНКУ ТА ЧАСТИНОЮ СПІЛЬНОГО ДВОРУ В ОКРЕМУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ НЕ ДОПУСКАЄТЬСЯ



Проживаю у будинку, що належить мені і ще чотирьом особам. Усі ми маємо свідоцтва на право власності на певну частину будинку. При будинку є земельна ділянка, зареєстрована у 1955 році площею 2412 кв. метрів.

Кожний співвласник має ділянку, якою користується, і є загальний двір, що слугує для проїзду на ділянку. У 1956 році відбувся розподіл земельної ділянки при будинку між чотирма співвласниками. Спільна земельна ділянка — загальний двір — мала площу 650 кв. м і окремі чотири земельні ділянки були виділені по частках на будинок кожному співвласнику.

Минуло майже півстоліття і на цій ділянці відбулося багато змін. Особливо багато змін зробив один із співвласників. До основного будинку за рахунок загального двору добудував житлове приміщення, гараж, сарай і альтанку. Були здійснені добудови й іншими співвласниками.

Мною у 1970 році була продана частка моєї власності. З'явився ще один власник. Я вважала, що необхідно узаконити частку моєї ділянки п'ятому співвласнику. Звернулася до суду. Цей процес затягнувся з 2001 до 2009 року.

Була визначена загальна площа прибудинкової ділянки — 2287 кв. м.

Цього року на нашу заяву щодо приватизації прибудинкової земельної ділянки Октябрський райвиконком м. Полтави відповів, що необхідно замовити у спеціалізованій

організації технічні документації з землеустрою, що посвідчують право власності на земельні ділянки під існуючою забудовою площею 1000 кв. м для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, а решту площі — для ведення особистого селянського господарства.

Така документація була виготовлена для п'яти співвласників. Загальна площа земельної ділянки зросла від зареєстрованої у 1995 році на 82 кв. м — 2494 кв. м.

Мене цікавить, як же бути з розподілом ділянок між співвласниками по частках на будинок? Чи змінилося цільове призначення нових ділянок для використання?

При розподілі в ділянку 1000 кв. м увійшла площа під будинком, площа загального подвір'я і повністю ділянка, яка судом виділена одному із співвласників на його частку будинку та незначна частка від моєї ділянки.

У ділянку площею 1494 кв. м для ведення особистого селянського господарства потрапили ділянки чотирьох співвласників, виділені судом на частки будинку.

Один із співвласників, що використав загальний двір під добудову до житлового дому і на загальному дворі добудував гараж, сарай і альтанку, бажає відокремитися від інших співвласників. Чи має він право це зробити?

Неоніла БЕРЕЖНА

м. Полтава

- ній містобудівній документації;
- фактори, які мають вплив на оформлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку, наприклад, чим більша кількість співвласників земельної

ділянки, тим складніше оформлення та використання додатку до державного акта на право власності на земельну ділянку, в якому зазначається список співвласників земельної ділянки.

ЯК РОЗРАХОВУЄТЬСЯ НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ПІД ВИРОБНИЧИМИ БУДІВЛЯМИ?



Просимо надати роз'яснення щодо пункту 1.6. «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», затвердженого наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Мінбудархітектури, Держкомлісгоспу, Дежводгоспу України та Української академії аграрних наук 27 січня 2006 р. за № 18/15/21/11.

У яких випадках нормативна грошова оцінка земель господарських дворів робиться по першому абзацу, а в яких по другому? Однозначної думки в цьому питанні, на жаль, в оцінювачів немає. А хибне розуміння документа неодмінно приведе до хибних дій.

Сергій МАНАСНОВ,
оцінювач

м. Херсон

Якщо не створюється об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, приватизація земельної ділянки проводиться в межах допустимої площі, передбаченої статтею 121 Земельного кодексу незалежно від кількості співвласників такого будинку. Надлишок землі може бути переданий або у спільну власність, або ж за можливості поділу земельної ділянки на окремі її частини — окремо кожному із співвласників житлового будинку за іншим цільовим призначенням (ОСГ, садівництво тощо).

У будь-якому випадку необхідно виділити в натурі частки земельної ділянки, які визначені рішенням суду, а при необхідності зробити перерозподіл цих часток за згодою всіх співвласників або за рішенням суду. Якщо ж відбувається зміна частки лише одного співвласника у зв'язку із відчуженням частки від частки у праві власності, то згоди співвласників на це не потрібно. Виділення часток в натурі здійснює землепорядна організація, яка має ліцензію на виконання землепорядних робіт.

Разом з тим, ще раз звертаємо увагу на те, що земельна ділянка з цільовим призначенням «для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель і споруд» **надається у спільну власність** громадянам, незалежно від кількості співвласників житлового будинку та в межах граничних площ, визначених статтею 121 Земельного кодексу. Якщо ж співвласники утворюють ОСББ, земельна ділянка передається безкоштовно у власність саме такому об'єднанню як юридичній особі, при цьому граничної площі для прибудинкової земельної ділянки законодавством не визначено.

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

Пунктом 1.6 Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 за № 18/15/21/11, передбачено таке.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок під виробничими будівлями і спорудами сільськогосподарських підприємств, що розташовані за межами населених пунктів, визначається на підставі нормативної грошової оцінки агро-виробничих груп ґрунтів, які до них прилягають.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок під виробничими будівлями і спорудами сільськогосподарських підприємств, що розташовані за межами населених пунктів і використовуються для здійснення економічної діяльності згідно з Класифікацією видів економічної діяльності, визначається відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів).

У першому випадку нормативна грошова оцінка застосо-

вується для земельних ділянок під виробничими будівлями і спорудами, які не використовуються.

У другому випадку нормативна грошова оцінка застосовується для відповідних земельних ділянок, які використовуються у господарській (економічній) діяльності.

По відповідних земельних ділянках, які не використовуються на момент визначення нормативної грошової оцінки, але планується їх використання (економічна діяльність) у поточному році, може застосовуватися один із двох запропонованих способів розрахунку нормативної грошової оцінки. До врегулювання третього випадку на рівні нормативно-правових актів, загальні рекомендації щодо застосування способу розрахунку нормативної грошової оцінки може надати центральний орган з питань земельних ресурсів, а органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації або територіальні органи з питань земельних ресурсів можуть надати рекомендації щодо вибору способу нормативної грошової оцінки конкретних земельних ділянок, на які поширюється їх територіальна компетенція.



Після смерті матері я є спадкоємцем земельної ділянки. Державний акт на право власності на земельну ділянку з кадастровим номером оформлений на матір, за який було витрачено чималі кошти. Чому мені знову треба платити близько двох тисяч гривень для переоформлення цієї земельної ділянки? У кадастровому відділі мені пояснили: тому, що я оформила спадщину раніше, ніж вийшов Закон, за яким у нотаріуса можна поставити тільки печатку щодо переоформлення акта. А оскільки оригінал державного акта знаходиться в справі нотаріуса, то мені знову необхідно замовляти державний акт. А чи не можна в нотаріуса вилучити цей акт? Чи обов'язково переоформляти право власності на земельну ділянку, коли є свідоцтво на спадщину?

Тетяна МОСТОВА

с. Іллічівка
Комінтернівського району
Одеської області

5 березня 2009 року Верховна Рада України прийняла Закон № 1066-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок», яким було внесено зміни до Земельного кодексу та деяких законів.

Відповідно до цих змін стаття 126 Земельного кодексу «Документи, що посвідчують право на земельну ділянку» була викладена у новій редакції. Зокрема, цими змінами було встановлено, що правовстановлюючим документом на земельну ділянку на вторинному ринку є цивільно-правова угода або свідоцтво про право на спадщину з долученим до них державним актом відчужу-

ЯКЩО СПАДЩИНА ВІДКРИТА ДО БЕРЕЗНЯ 2009 РОКУ, ТО ДЕРЖАВНІ АКТИ СПАДКОДАВЦЯ МОЖНА ВИЛУЧИТИ З АРХІВУ НОТАРІУСА

вача (спадкодавця), на якому має бути проставлено нотаріусом та територіальним органом земельних ресурсів відмітки про перехід права власності.

Цим же Законом запроваджено зворотню дію в часі нових норм. Так, пунктом 2 Перехідних положень Закону від 5 березня 2009 року № 1066 встановлено, що:

«Положення цього Закону щодо посвідчення права власності на земельні ділянки документами, зазначеними у частині другій статті 126 Земельного кодексу України, поширюються також на випадки, коли зазначені документи були укладені (видані) до набрання чинності цим Законом, але державні акти на право власності на земельні ділянки видані не були. В такому випадку нотаріус, який посвідчив (видав) відповідний документ, звертається з письмовим запитом до органу, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, про підтвердження того, що державний акт на право власності на землю (земельну ділянку) не виданий новому власнику земельної ділянки. Після надходження до нотаріуса письмового підтвердження такого факту державний акт на право приватної власності на землю, державний акт на право власності на землю або державний акт на право власності на земельну ділянку вилучається нотаріусом із його справ та після здійснення відмітки про перехід права власності на неї, долучається до відповідного документа, зазначеного у частині другій статті 126 Земельного кодексу України. Термін розгляду зазначеного запиту органом, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, не повинен

перевищувати 14 календарних днів.

У разі, якщо нотаріус, який до набрання чинності цим Законом посвідчив (видав) зазначений у частині другій статті 126 Земельного кодексу України документ, припинив діяльність, але державний акт на право власності на земельну ділянку органом, який здійснював видачу таких актів, не видано, письмовий запит, передбачений абзацом першим цього пункту, до органу, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, вилучення державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю або державного акта на право власності на земельну ділянку з державного нотаріального архіву та проставлення на ньому відмітки про перехід права власності на земельну ділянку, здійснює державний нотаріус відповідного державного нотаріального архіву.

У разі відсутності у справах нотаріуса державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю або державного акта на право власності на земельну ділянку, що видавався її відчужувачу, новому власнику (набувачеві) земельної ділянки видається державний акт на право власності на земельну ділянку протягом 30 календарних днів з дня подання ним до органу, який здійснює видачу державного акта на право власності на земельну ділянку, усіх передбачених законодавством документів».

Враховуючи наведене, Ви маєте повне право звернутися до нотаріуса, який видав свідоцтво про

право на спадщину щодо вилучення з його архіву державного акта на право власності на земельну ділянку, який був виданий на ім'я покійної матері. Після відповіді територіального органу зе-

мельних ресурсів на запит нотаріуса про те, що Вам як спадкоємиці не виданий новий державний акт, нотаріус вилучає із своїх справ державний акт та робить відмітку про перехід права власності на зе-

мельну ділянку. Після цього Вам необхідно буде звернутися до територіального органу земельних ресурсів для проставлення ним такої ж відмітки про перехід права власності.

ЩОДО СПЛАТИ ПОДАТКІВ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ПАЇ

Вимоги щодо сплати земельного податку визначені у розділі XIII «Плата за землю» Податкового кодексу України (далі — Кодекс).

Платниками земельного податку є:

- власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);
- землекористувачі (стаття 269 Кодексу).

Ставки податку за гектар сільськогосподарських угідь встановлюються у відсотках від їх нормативної грошової оцінки у таких розмірах:

- для ріллі, сіножатей та пасовищ — 0,1;
- для багаторічних насаджень — 0,03 (стаття 272 Кодексу).

За земельні ділянки у межах населених пунктів, наданих для потреб сільськогосподарського виробництва, які зайняті виробничими, культурно-побутовими, господарськими та іншими будівлями і спорудами, плата справляється у розмірі 3 відсотків суми земельного податку, обчисленого відповідно до статей 274 і 275 Кодексу.

Від сплати податку звільнюються:

1. інваліди першої і другої групи;
2. фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;
3. пенсіонери (за віком);
4. ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;



Прошу роз'яснити нам питання щодо податку на земельні паї.

Частина жителів нашого села приватизували свої земельні паї, виділили їх в натурі, оформили відповідні документи. Тепер нас цікавить, які податки ми повинні сплачувати, бо ще й податкова вимагає платити.

Ми вирощуємо зерно для своїх потреб, не для продажу. Прибутку з користування землею

практично не маємо, одні затрати. Як бути? Чи варто заповнювати декларацію? Адже прибутку немає. Те, що вирощено, згодується домашній худобі.

**Галина
РУДЧЕНКО**

с. Білики
Миргородського
району
Полтавської області

5. фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Звільнення від сплати податку за земельні ділянки, передбачене для зазначених категорій фізичних осіб, поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах граничних норм:

- для ведення особистого селянського господарства — у розмірі не більш як 2 гектари;
- для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка): у селах — не більш як 0,25 гектара, в селищах — не більш як 0,15 гектара, в містах — не більш як 0,10 гектара;
- для індивідуального дачного будівництва — не більш як 0,10 гектара;
- для будівництва індивідуальних гаражів — не більш як 0,01 гектара;
- для ведення садівництва — не більш як 0,12 гектара.

Від сплати податку звільнюються на період дії фіксованого сільськогосподарського податку

власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі за умови передачі земельних ділянок та земельних часток (паїв) в оренду платнику фіксованого сільськогосподарського податку (стаття 281 Кодексу).

Громадяни, які мають підстави для отримання пільг щодо сплати земельного податку, можуть подати до органів державної податкової служби документи, що посвідчують їх право на пільгу.

Нарахування фізичним особам сум податку проводиться органами державної податкової служби, які видають платникові до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення.

Форма повідомлення-рішення для сплати земельного податку наведена у додатку 1 до Порядку направлення органами державної податкової служби податкових повідомлень-рішень платникам податків, затвердженого наказом Державної податкової адміністрації України від 22.12.2010 № 985.

Податок фізичними особами сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення.