

26 / ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

Про спадкування фермерського господарства

29 / УКРДЕРЖРЕЄСТР РОЗ'ЯСНЮЄ

29 Щодо видачі сертифіката на право на земельну частку (пай) та реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)

29 Щодо державної реєстрації права власності на нерухоме майно з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно

30 / МІНІСТЕРСТВО ДОХОДІВ І ЗБОРІВ УКРАЇНИ РОЗ'ЯСНЮЄ

З якого часу спадкоємець має сплачувати податок на землю

31 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

31 Успадковану іноземцем земельну частку (пай) в натуру не виділяють

32 Документацію із землеустрою має погоджувати їх розробник

32 Пай члена фермерського господарства прирівнюється до паю члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на цій же території

34 Надлишок земельної ділянки може бути орендований, викуплений або приватизований за іншим цільовим призначенням

34 Раніше видані державні акти на земельну ділянку — чинні

35 Орендарем земельної ділянки може бути орендар будівлі, яка на ній розміщена, або її власник

36 Житлові будинки не можуть розміщуватися на земельних ділянках особистого селянського господарства

37 / АНАЛІЗ ЖИТТЄВОЇ СИТУАЦІЇ

Володимир ЧЕРНОВ

Замість паю — компенсація

Алла КАЛЬНИЧЕНКО,
юрист редакції

ПРО СПАДКУВАННЯ

Деякі особливості створення фермерського господарства

Для розуміння того, яким чином і що саме спадкується у фермерському господарстві (далі — ФГ), згадаємо спочатку порядок його створення.

Так, відповідно до статті 1 Закону України «Про фермерське господарство» (далі — Закон) ФГ є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства.

ФГ може бути створене одним громадянином України, який досяг 18-річного віку або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї. Громадянин, який бажає створити ФГ, повинен мати досвід роботи у сільському господарстві, і, як правило, стає головою ФГ та отримує землю в оренду ще до його створення. При цьому земельна ділянка надається саме для ведення фермерського господарства.

Статтею 7 Закону встановлено, що земельні ділянки для ведення фермерського господарства передаються громадянам України у власність і надаються в оренду із земель державної або комунальної власності єдиним масивом.

Для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни зверталися до місцевої ради (до 2002 року) або районної державної адміністрації (до 2013 року), а з 2013 року — до територіального органу Держзем-

агентства України. Для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевої ради.

У заяві зазначаються: бажаний розмір і місце розташування ділянки, кількість членів фермерського господарства та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність, обґрунтування розмірів земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства. Право на безоплатне одержання землі громадяни мають підтвердити громадянством України та тим, що ні для ведення фермерського господарства, ні для товарного сільськогосподарського виробництва, ні для ведення ОСГ (пай) земельних ділянок безкоштовно не отримували. До заяви додаються документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

ФГ є юридичною особою, діє на основі Статуту, в якому зазначаються найменування господарства, його місцезнаходження, адреса, предмет і мета діяльності, порядок формування майна (складеного капіталу), органи управління, порядок прийняття ними рішень, порядок вступу до господарства та виходу з нього та інші положення, що не суперечать законодавству України.

Отже, підсумовуючи вищевикладене, при створенні ФГ:

- Спочатку надається земельна ділянка громадянину у користування або у власність і лише потім створюється ФГ як юридична особа.
- Виникає певна колізія, оскільки ФГ (юридична особа) використовує без будь-яких правовстановлюючих документів земельну ділянку, надану в користування громадянину до створення цієї юридичної особи.



Формування майна фермерського господарства

Статтею 19 Закону визначено, що до складу майна ФГ (складеного капіталу) можуть входити: будівлі, споруди, облаштування, матеріальні цінності, цінні папери, продукція, вироблена господарством в результаті господарської діяльності, одержані доходи, інше майно, набуте на підставах, що не заборонені законом, **право користування землею**, водою та іншими природними ресурсами, будівлями, спорудами, обладнанням, а також інші майнові права (в тому числі на інтелектуальну власність), грошові кошти, які передаються членами цього господарства до його складеного капіталу.

Майно ФГ належить йому на праві власності. **Майнові права, що входять до його складеного капіталу, передаються йому на визначений у Статуті термін.** Тобто, право користування земельною ділянкою, надане голові ФГ, має бути відображено в Статуті ФГ. Якщо це право постійного користування, то строк, на який передається право користування земельною ділянкою головою ФГ самому ФГ, може не вказуватися. Якщо ж мова йде про оренду земельної ділянки — має бути вказаний термін, передбачений договором оренди землі.

Порядок володіння, користування і розпорядження майном фермерського господарства здійснюється відповідно до його Статуту або угоди між членами фермерського господарства.

Взагалі, коли ми говоримо про ФГ як об'єкт майнових прав, слід згадати,

ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА



Успадкування земель фермерського господарства

Далі розглянемо спадкування земель ФГ. Статтею 12 Закону визначено, що землі ФГ можуть складатися із:

- земельної ділянки, що належить на праві власності ФГ як юридичній особі;
- земельних ділянок, що належать громадянам — членам ФГ на праві приватної власності;
- земельної ділянки, що використовується ФГ на умовах оренди.

Права володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів фермерського господарства, здійснює фермерське господарство.

Крім того, в різний час земельна ділянка надавалася голові ФГ для його створення спочатку у довічне успадковане користування (1990-1992 роки), у власність (з 1992 року і до нині), у постійне користування (до 2002 року), в оренду — з 2002 року і до нині.

● Спадкування земельних ділянок ФГ, які належать на праві власності йому або його членам

Якщо земельна ділянка є власністю ФГ (юридичної особи), це господарство створене лише однією особою — головою ФГ і він помирає, у цьому випадку спадкується земельна ділянка за загальними правилами, встановленими Цивільним кодексом України з врахуванням особливостей щодо можливої неподільності землі при спадкуванні декількох спадкоємцями. Так, статтею 23 Закону України «Про фермерське господарство» встановлено неподільність земельної ділянки ФГ у випадку, якщо при

спадкуванні декількох спадкоємцями шляхом поділу землі між ними можуть утворитися земельні ділянки менше мінімального розміру, встановленого для даного регіону.

Мінімальні розміри земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується, визначаються постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1908.

Якщо ж спадкується земельна ділянка, яка є власністю члена ФГ, то застосовується загальний порядок спадкування і обмежень щодо можливості її поділу між спадкоємцями законодавство не містить. Однак, оскільки така земельна ділянка була передана спадкодавцем — членом ФГ, або до складеного капіталу цього господарства, або ж була укладена інша угода між спадкодавцем та ФГ щодо використання такої земельної ділянки, спадкоємці не можуть без згоди ФГ (юридичної особи) вилучити успадковану землю з користування ФГ та самостійно її обробляти. Натомість, як правило, спадкоємці стають членами ФГ і успадкована земельна ділянка продовжує використовуватися ФГ.

● Спадкування права постійного користування земельною ділянкою

Складніша ситуація із спадкуванням права на землю коли земельна ділянка була надана голові ФГ (спадкодавцю) у постійне користування.

Згадаємо, що право постійного користування виникає в силу відповідного рішення її власника (розпорядника). Тобто, місцева

що Законом ФГ визнається цілісним майновим комплексом, який включає майно, передане до складеного капіталу, не розподілений прибуток, майнові та інші зобов'язання (ст. 22 Закону).

За рішенням членів фермерського господарства відповідно до Закону ФГ як **цілісний майновий комплекс** може бути відчужене на підставі цивільно-правових угод громадянам України, які мають право на створення фермерського господарства, або юридичним особам України для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Якщо ФГ як цілісний майновий комплекс на підставі цивільно-правової угоди придбали громадяни України, то вони мають створити та зареєструвати своє ФГ або у деяких випадках внести зміни до Статуту цього ФГ в частині його членів. У випадку придбання ФГ юридичними особами майно і майнові права переоформлюються на покупця, а ФГ як юридична особа ліквідується.

Спадкування фермерського господарства

Загальні правила спадкування встановлені Цивільним кодексом України. Однак у Законі «Про фермерське господарство», як спеціальному законі, що регулює питання створення та діяльності ФГ, є норми, які також стосуються питань спадкування.

Зокрема, статтею 23 Закону встановлено, що спадкування фермерського господарства як цілісного майнового комплексу або його частини здійснюється відповідно до закону.

Також встановлюється мінімальна неподільна площа земель при спадкуванні ФГ.

рада, яка розпоряджалася земельними ділянками в межах відповідної території такої ради як в межах населеного пункту так і за його межами до 2002 року приймала рішення про надання громадянину України у постійне користування земельної ділянки для створення та ведення ФГ. При цьому, право постійного користування земельною ділянкою є виключно правом користування особи, якій це право надане, і яке не може бути передане іншій особі на відміну від оренди землі, коли орендар має право передати земельну ділянку або її частину в користування іншій особі (суборенда).

Разом з тим, якщо право постійного користування земельною ділянкою для ведення ФГ було посвідчено державним актом та внесено до складеного капіталу цього господарства (ст. 19 Закону), таке право успадковується.

Внесення цього права до складеного капіталу ФГ має бути відображене в його Статуті.

Якщо ж право постійного користування не було внесено головою ФГ до складеного капіталу ФГ, то таке право не може бути успадкованим і спадкоємцем, які успадковують ФГ як цілісний майновий комплекс, необхідно переоформляти користування земельною ділянкою на себе, але вже на праві оренди.

Також слід зважати і на те, що передача в оренду земельної ділянки у такому випадку на громадянина — спадкоємця відбуватиметься без проведення земельних торгів, у випадку, якщо ж спадкоємець (спадкоємці) матимуть намір оформити оренду земельної ділянки на ФГ (юридичну особу) — передача в оренду земельної ділянки здійснюватиметься на конкурентних засадах.

● **Спадкування права оренди земельної ділянки**

Статтю 7 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців — до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

Отже, якщо голові ФГ земельна ділянка була надана в оренду, після його смерті його спадкоємцями успадковується ФГ як цілісний майновий комплекс та успадковується також право оренди земельної ділянки.

**ВАШУ ОБІЗНАНІСТЬ
РОЗШИРИТЬ
«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ»**

Ось уже кілька років поспіль у «Землевпорядному віснику» виходить журнал у журналі «Ваш консультант». І весь цей час ми роз'яснюємо, коментуємо, радимо, підказуємо, відповідаємо, наскільки нам дозволяють це робити наші можливості і, передусім, журнальна площа. А листів до редакції не зменшується: щодня надходять нові й нові... Й запитання часто виходять за межі земельної сфери. Тому і вирішили з нового року зробити «Ваш консультант» окремим виданням. Але це зовсім не означає, що в «Землевпорядному віснику» зникнуть вже звичні для вас рубрики:

«Відкритий семінар», «Запитували — відповідаємо», «Поради радам», «Коментують фахівці» та інші. Це будуть два журнали — науково-виробничий і практичний, матеріали в яких не повторюватимуться. До того ж «Ваш консультант», який виходитиме окремим виданням, буде більший за обсягом, ніж той, який виходить нині, і ширший за тематикою. Завдяки цьому він матиме можливість публікувати більше роз'яснень, відповідей, коментарів податківців, юристів, нотаріусів, прокурорів, банкірів, суб'єктів господарської діяльності тощо.

● **ДО УВАГИ ЧИТАЧІВ!**

Передплатити «Ваш консультант» можна в поштових відділеннях зв'язку, пунктах приймання передплати.

Передплатний індекс журналу «Ваш консультант» —

86006

Вартість передплати:
1 місяць — 16 грн 35 коп.,
3 місяці — 49 грн 05 коп.,
6 місяців — 98 грн 10 коп.,
12 місяців — 196 грн 20 коп.

Передплатити видання можна й за електронною адресою: vash-konsultant@ukr.net



Щодо видачі сертифіката на право на земельну частку (пай) та реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)

Відповідно до частини першої статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Водночас земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (частини перші статтей 79 та 79¹ Земельного кодексу України відповідно).

На відміну від земельної ділянки, земельна частка (пай) є умовною часткою земель, які належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, розмір якої визначений в умовних кадастрових гектарах. Місце знаходження та межі такої земельної частки (паю) не визначені.

Отже, земельна частка (пай) не є земельною ділянкою та не відноситься до об'єктів нерухомого майна, речові права щодо яких підлягають державній реєстрації у порядку, визначеному нормами Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Згідно з частиною першою статті 2 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власниками земельних ділянок (паїв)» основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією.

Також пунктом 5 Указу Президента України від 08.08.1995 № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» передбачено, що видача громадянам сертифікатів на право на земельну частку (пай) єдиного в Україні зразка та їх реєстрація проводиться відповідною районною державною адміністрацією.

Відповідно до абзацу першого розділу IX «Перехідні положення»



Щодо державної реєстрації права власності на нерухоме майно з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно

Загальний порядок проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі — державна реєстрація прав) визначений частиною першою статті 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон).

Так, державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

- 1) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав, реєстрація заяви;
- 2) встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень;
- 3) прийняття рішення про державну реєстрацію прав, відмову в ній або зупинення державної реєстрації;
- 4) внесення записів до Держреєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав);

Закону України «Про оренду землі» громадяни — власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог цього Закону.

Пунктом 2 Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 № 119, встановлено, що реєстрація договорів оренди проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю).

5) видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно у випадках, встановлених статтею 18 цього Закону;

6) надання витягів з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження.

Згідно з частиною першою статті 19 державна реєстрація прав **проводиться на підставі, зокрема свідоцтв про право власності на нерухоме майно, виданих відповідно до вимог цього Закону.**

Перелік випадків, за наявності яких видається свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав, визначено статтею 18 Закону.

Тобто Законом передбачено, що державна реєстрація прав проводиться на підставі свідоцтв про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності.

Особливості державної реєстрації прав на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно визначається Порядком державної реєстрації на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703 (далі — Порядок), пунктом 42 якого передбачено, що державний реєстратор прав на нерухоме майно (далі — державний реєстра-

тор) у встановлених законом випадках за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію видає свідоцтво про право власності на нерухоме майно, на підставі якого проводить державну реєстрацію права власності на нерухоме майно.

Згідно з пунктом 16 Порядку державний реєстратор приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію та документів, необхідних для її проведення.

Відповідно до пункту 35 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141 (далі — Порядок ведення), державний реєстратор за результатом розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень оформляє свідоцтво про право власності на нерухоме майно, якому присвоюється індексний номер, фіксується дата та час його формування.

З аналізу наведених норм Закону, Порядку та Порядку ведення вбачається, що державний реєстратор приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на підставі документів, визначених у статті 19 Закону, у тому числі на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно, яке оформлює за результатом розгляду заяви та доданих до неї документів, тобто перед прийняттям відповідного рішення.

При цьому, відповідно до ст. 26 Закону та п. 16 Порядку ведення на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень державний реєстратор відкриває розділ Державного реєстру прав та/або вносить записи до Державного реєстру прав, а не видає свідоцтво про право власності на нерухоме майно.

Звісно ж, що для споживача реєстраційних послуг, тобто власника нерухомого майна, результатом проведення відповідних реєстраційних дій державним реєстратором є видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно та витягу з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження, що і знайшло своє відображення у підпунктах 5 та 6 частини першої статті 15 Закону.

● МІНІСТЕРСТВО ДОХОДІВ І ЗБОРІВ УКРАЇНИ РОЗ'ЯСНЮЄ



3 якого часу спадкоємець має сплачувати податок на землю

Як справляється плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) у випадку смерті власника (землекористувача) за період до дати оформлення прав власності (користування) спадкоємцями та з якого часу спадкоємці набувають обов'язку щодо сплати плати за землю?

Відповідно до п. 36.1 ст. 36 Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI зі змінами та доповненнями (далі — ПКУ) податковим обов'язком визнається обов'язок платника податку обчислити, задекларувати та/або сплатити суму податку та збору в порядку і строки, визначені цим Кодексом, законами з питань митної справи.

Виконанням податкового обов'язку визнається сплата в повному обсязі платником відповідних сум податкових зобов'язань у встановлений податковим законодавством строк (п. 38.1 ст. 38 ПКУ).

Водночас згідно з пп. 37.3.2 п. 37.3 ст. 37 ПКУ підставами для припинення податкового обов'язку, крім його виконання, є, зокрема, смерть фізичної особи.

Відповідно до п. 287.2 ст. 287 ПКУ облік фізичних осіб — платників земельного податку (далі — податок) і нарахування відповідних сум проводяться щороку до 1 травня.

Згідно з п. 286.5 ст. 286 ПКУ нарахування фізичним особам сум земельного податку проводиться контролюючими органами, які видають платникові до 1 липня поточного року податкове повідомлення-рішення про внесення податку за формою, встановленою у порядку, визначеному статтею 58 ПКУ.

У разі переходу права власності на земельну ділянку від одного

власника до іншого протягом календарного року податок сплачується попереднім власником за період з 1 січня цього року до початку того місяця, в якому він втратив право власності на зазначену земельну ділянку, а новим власником — починаючи з місяця, в якому у нового власника виникло право власності.

Земельний податок фізичними особами сплачується протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення (п. 287.5 ст. 287 ПКУ).

Облік фізичних осіб — платників орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, нарахування відповідних сум орендної плати та строки їх сплати згідно з п. 288.7 ст. 288 ПКУ визначається відповідно до вимог статей 285 — 287 ПКУ.

Враховуючи зазначене, у разі смерті фізичної особи — платника плати за землю (земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності) податковий обов'язок щодо сплати плати за землю (земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності) припиняється з початку місяця в якому наступила смерть власника (землекористувача).

Спадкоємці фізичної особи, які у загальновстановленому порядку отримали право власності на земельну ділянку або скористалися своїм правом на оренду земельної ділянки після смерті фізичної особи — орендаря і оформили у загальновстановленому порядку договір оренди земельної ділянки державної та комунальної власності, з місяця виникнення права власності або права користування земельною ділянкою сплачують плату за землю (п. 287.1 ст. 287 ПКУ).

Статтею 190 Цивільного кодексу України визначено, що *майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки*. Майнові права є неспоживною річчю. Майнові права визнаються речовими правами.

Пунктом 17 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України визначено, що *«сертифікати на право на земельну частку (пай), отримані громадянами, вважаються правостановлюючими документами при реалізації ними права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) відповідно до законодавства»*.

Таким чином, сертифікат на право на земельну частку (пай) є документом, який посвідчує лише майнові права на невизначену земельну ділянку, а не є документом, який посвідчує право власності на конкретну земельну ділянку.

В силу положень частини 5 статті 22 та частин 2, 4 статті 81 Земельного кодексу України іноземні громадяни не можуть набувати у власність на території України земельні ділянки сільськогосподарського призначення, за виключенням єдиного випадку, коли право власності на такі ділянки набувається у порядку спадкування. В такому випадку правостановлюючим документом на цю ділянку виступатиме свідоцтво про право на спадщину.

Відповідно до абзацу 12 частини 1 статті 5 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» до повноважень місцевої державної адміністрації щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) віднесено і прийняття рішення про видачу документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, власникам земельних часток (паїв).

Тобто, саме на підставі розпорядження місцевої державної адміні-

На запитання відповідають Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист редакції та Сергій ЩЕРБАТЬКО, старший юрист Європейської юридичної служби України

УСПАДКОВАНУ ІНОЗЕМЦЕМ ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ) В НАТУРУ НЕ ВИДІЛЯЮТЬ



До райдержадміністрації надійшла заява громадянина Російської Федерації, який успадкував право на земельну ділянку (пай) (земельний сертифікат) та звернувся з проханням про виділення земельної ділянки сільськогосподарського призначення в натурі та подальшої її передачі у власність.

Відповідно до ч. 5 статті 22 Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Відповідно до пункту 1 ст. 81 ЗКУ така підстава для набуття права власності на земельні ділянки як виділення в натурі (на місцевості) належної земельної ділянки (паю) передбачена лише для громадян України.

Отже, з огляду на вищевикладене, просимо надати роз'яснення з таких питань:

- чи можливо в цьому випадку виділити земельну частку (пай) в натурі (на місцевості) та передати земельну ділянку сільськогосподарського призначення у власність іноземному громадянину за умови відчуження їх протягом року?
- якщо ні, то як тоді громадянину Росії реалізувати успадковане право на земельну частку (пай)?

Володимир РУДЕНКО,
голова райдержадміністрації

м. Красноармійськ
Донецької області

страції майнові права на невизначену земельну ділянку трансформуються у право власності на конкретно визначену земельну ділянку.

Отже, при відведенні земельної ділянки іноземному громадянину як власнику земельної частки (паю) за розпорядженням місцевої державної адміністрації, на думку автора, буде допущено порушення частини 5 статті 22 Земельного кодексу України.

Щодо реалізації іноземним громадянином успадкованого майнового права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення (посвідченого сертифікатом на право на земельну частку (пай)), вважаю за доцільне зазначити таке.

Оскільки діючим законодавством не врегульовано зазначені відносини, то в цьому випадку можливо застосувати аналогію закону (ст.8 ЦК України), а саме частину 4 статті 81 Земельного кодексу України, якою визначено обов'язок іноземного громадянина провести відчуження успадкованої ним земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Тобто, іноземний громадянин протягом року повинен провести відчуження успадкованих ним майнових прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення особі, що може бути покупцем таких майнових прав, або, іншими словами, продати (подарувати, обміняти) належне йому право на земельну частку (пай).

ДОКУМЕНТАЦІЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ МАЄ ПОГОДЖУВАТИ ЇХ РОЗРОБНИК



Фізична чи юридична особа подала документи на виготовлення проекту землеустрою чи техдокументації підприємству, яке має відповідні дозволи і заплатила за роботу. Після виготовлення вищезазначеного пакету документів підприємство, яке виготовило документи, повертає їх замовнику для підпису акта про перенесення меж та закріплення зовнішніх меж земельної ділянки, підпису висновків у начальника Держкомзему, начальника відділу архітектури та будівництва, кадастрового плану. Хто повинен бігати підписувати висновки і кадастрові плани — замовник чи представник підприємства, яке виготовило ці документи? Упродовж якого терміну документи повинні бути підписані керівниками цих установ і який розмір плати за це? Що необхідно робити, коли представник підприємства, яке виготовило документи, в телефонній розмові повідомляє, що керівник установи не бажає підписувати ці документи і, каже, нехай лежать на його столі.

Також просимо відповісти, з якого періоду замовник повинен працювати із документами: з часу, коли підприємство надало документи замовнику для підписів документів замовником та відповідними керівниками, чи після підпису представником установи, з часу подачі документів до відділу Держкомзему для отримання витягу?

Микола МАЛАШТА,
сільський голова

с. Петрівка
Бобровицького району
Чернігівської області

Статтею 30 Закону України «Про землеустрій» визначено, що «погодження і затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому Земельним кодексом України, цим Законом та іншими законами України».

Відповідно до статті 186-1 Земельного кодексу України передбачено обов'язкове погодження уповноваженими органами (визначаються залежно від категорії та виду використання земельної ділянки, а також з урахуванням об'єктів, що на ній знаходяться) проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Частиною 4 статті 186-1 Земельного кодексу України визначається, що «Розробник подає на погодження до органу ... за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів ... — завірені ним копії проекту».

Частиною 2 статті 26 Закону України «Про землеустрій» визначено, що розробниками документації із землеустрою є:

— юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інже-



Працюю землевпорядником у сільській раді. До мене звернувся з проханням голова фермерського господарства (далі — ФГ) розпаювати земельну ділянку — пасовище площею 14 га, яке було виділено у 1995 році в постійне користування (державний акт на право постійного користування землею). Ділянка розташована за межами населеного пункту. У ФГ 4 особи: голова та три члени, один з яких вже помер. Які документи потрібні для розпаювання? Яка площа землі має належати кожному члену?

О. ПАПАКІНА

сел. Металіст
Амвросіївського району
Донецької області

ПАЙ ЧЛЕНА ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ПРИРІВНЮЄТЬСЯ ДО ПАЮ ЧЛЕНА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПІДПРИЄМСТВА, РОЗТАШОВАНОГО НА ЦІЙ ЖЕ ТЕРИТОРІЇ

Відповідно до частини 2 статті 13 Закону України «Про фермерське господарство» «членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність із раніше наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради». Зазначена норма кореспондується з нормами статті 32 та пункту «а» частини 1 статті 121 Земельного кодексу України.

Відповідно до частини 2 статті 32 Земельного кодексу України право на отримання безоплатно у приватну власність зазначених земельних діля-

нок, мають лише ті громадяни, які раніше не набували права на земельну частку (пай). Крім того, іноземці та особи без громадянства не можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Таким чином, громадяни — члени фермерського господарства, мають право отримати безоплатно у власність земельні ділянки для ведення фермерського господарства із земель раніше наданих їм у користування (в даному випадку на підставі державного акту на право постійного користування) в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарського підприємства, розташованого на

нерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;

— фізичні особи — підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Отже, погоджувати проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок має землевпорядна організація, з якою замовник уклав договір про розроблення проекту землеустрою.

Частиною 5 статті 186-1 Земельного кодексу України визначено, що «органи ... зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері».

території сільської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району.

Оскільки земельна ділянка фермерського господарства розташована за межами населеного пункту, то відповідно до частини 4 статті 122 Земельного кодексу України з клопотанням про передачу безоплатно у власність членам цього господарства слід звертатися до відповідного територіального органу Держземагентства (далі — Уповноважений орган).

Приватизація земель фермерського господарства його членами

Статтею 53-5 Кодексу України про адміністративні правопорушення визначена відповідальність за порушення посадовою особою Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування встановленого законодавством строку погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою.

Таким чином, висновок про погодження (непогодження) проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинен бути безоплатно підготовлений та направлений розробнику уповноваженим органом протягом десяти робочих днів з дня подання проекту землеустрою, а у випадку порушення зазначених строків, посадова особа відповідного органу може бути притягнута до адміністративної відповідальності.

Частиною 4 статті 26 Закону України «Про землеустрій» визначено, що «подання документації із землеустрою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для внесення відомостей до

Державного земельного кадастру від імені замовника документації здійснюється її розробником, якщо інше не встановлено договором».

Отже, якщо договором про розроблення відповідної документації не визначено обов'язок замовника подавати відповідну документацію державному кадастровому реєстратору для внесення відомостей до ДЗК, то замовник починає працювати з документацією після внесення відомостей до Державного земельного кадастру і її погодження уповноваженими органами.

Щодо технічної документації із землеустрою, то питання обов'язковості її погодження певними органами законодавчо не врегульовано, а, отже, керуючись частиною 3 статті 26 Закону України «Про землеустрій», якою визначено, що «взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором», зазначені питання можуть бути врегульовані в договорі про розроблення документації із землеустрою, що укладається між замовником та розробником.

має здійснюватися в порядку, передбаченому для приватизації земель працівниками державних та комунальних підприємств, установ та організацій (ст. 25, ч. 3-6 ст. 118 ЗКУ).

Так, зокрема Фермерське господарство на підставі рішення загальних зборів своїх членів має звернутися до територіального органу Держземагентства з клопотанням про приватизацію земель господарства. Територіальний орган Держземагентства в місячний термін розглядає клопотання та надає дозвіл фермерському господарству на розробку проекту приватизації земель.

Передача земельних ділянок із земель фермерського господарства у власність громадянам — членам цього господарства здійснюється після погодження проекту приватизації за їх заявами.

Перелік документів необхідних для розгляду питання про передачу у власність земельних ділянок громадянам — членам фермерського господарства із земель цього господарства відповідно до погодженого проекту приватизації має містити:

- заяву громадянина — члена фермерського господарства про передачу йому у власність земельної ділянки із земель цього господарства;
- копію документа, що посвідчує особу (паспорт громадянина України);
- графічні матеріали, на яких зазначено місце розташування земельної ділянки, визначене за проектом приватизації;
- довідку про відсутність раніше набутого права на земельну частку (пай).



У нашому місті біля індивідуальних приватних житлових будинків є земельні ділянки більше 0,10 га, понаднормативна площа становить від декількох квадратних метрів до декількох соток. До початку 2013 року під час передавання земельних ділянок у приватну власність міська рада 0,10 га передавала для обслуговування житлового будинку, а понаднормативну площу — для ведення особистого селянського господарства або для садівництва, оскільки фактично ці землі так і використовуються. З початку 2013 року в приватну власність (з роз'яснень міської ради) можна отримати тільки 0,10 га, а лишки пропонується брати в оренду, але незрозуміло для яких цілей і по якому виду використання. Пояснюють це тим, що в житловій забудові можуть бути тільки землі для обслуговування житлових будинків. А куди ж діти ті декілька квадратних метрів?

Просимо пояснити, як оформити лишки більше 0,10 га біля житлових будинків.

* * *

І ще одне питання.

Раніше частина жителів міста отримали державні акти — бланки актів червоного кольору — без кадастрових номерів. Знову ж таки в цих актах були вказані 0,10 га під житлову забудову, житлові будинки, лишки для ОСГ або садівництва. І на всю площу видавався один акт. Чи дійсні ці акти? Як оформити відповідну документацію на ці земельні ділянки і отримати кадастрові номери? Це буде одна документація чи дві? Яка буде остаточна документація на цю землю, що має юридичну силу?

Наталія ПЛАХОТНЯ

м. П'ятихатки
Дніпропетровської
області

НАДЛИШОК ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МОЖЕ БУТИ ОРЕНДОВАНИЙ, ВИКУПЛЕНИЙ АБО ПРИВАТИЗОВАНИЙ ЗА ІНШИМ ЦІЛЮВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ

Частиною 4 статті 116 Земельного кодексу України визначається, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених Земельним кодексом України, провадиться один раз по кожному виду використання. В свою чергу, норми безоплатної передачі земельних ділянок з видом використання «для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» у власність громадянам встановлено статтею 121 Земельного кодексу України, і для міст не може бути більше 0,10 гектара.

Таким чином, справді можливо отримати безоплатно у власність присадибну земельну ділянку, яка розташована в місті, лише площею не більше 0,10 га.

Що стосується надлишку земельної ділянки, який перевищує норми безоплатної приватизації, то його можна орендувати (ст.ст. 123, 124 ЗКУ) або викупити (ст. 128 ЗКУ). Вид використання такої земельної ділянки буде залежати від основного цільового призначення (категорії) земель, з яких буде відводитися зазначена земельна ділянка, і визначатиметься з урахуванням діючої класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548.

З урахуванням наданої Вами інформації, найімовірніше, земельна ділянка буде передана в користування або відчужена у власність з видом використання

РАНІШЕ ВИДАНІ ДЕРЖАВНІ АКТИ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ — ЧИННІ

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 02 квітня 2002 року № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» (на сьогодні втратила чинність) визначалося, що раніше видані державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю, державні акти на право власності на земельну ділянку та державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб. Статтею 58 Конституції

України визначається, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії у часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Отже, зазначені у Вашому запиті державні акти на сьогодні чинні.

Пунктом 2 розділу VII Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначається, що 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 зе-

«для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» — код КВЦПЗ 02.01.

Щодо можливості отримання надлишку земельної ділянки, яка перевищує норму безоплатної передачі у власність для інших цілей (для ведення садівництва або особистого селянського господарства тощо), зазначаємо таке. За наданою Вами інформацією присадибна ділянка розташована на землях житлової та громадської забудови, а значить надлишок надається з видом використання передбаченим лише для зазначеної категорії.

Передача зазначеного надлишку як окремої земельної ділянки з іншим цільовим призначенням — «для ведення садівництва» або «особистого селянського господарства» можлива після формування з неї нової окремої земельної ділянки і зміни основного

цільового призначення міською радою із земель житлової та громадської забудови на землі сільськогосподарського призначення. Однак, слід зауважити, що з 01.01.2015 року вступає в силу норма, визначена частиною 4 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яка встановлює заборону на зміну цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території.

Таким чином, оформлення частини присадибної земельної ділянки, яка перевищує норми визначені ЗКУ, можливо:

- у користування на умовах оренди;
- у власність шляхом викупу;
- безоплатно у власність після зміни її цільового призначення.

мель, 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).

Таким чином, для внесення даних про зазначені земельні ділянки до Державного земельного кадастру (проведення державної реєстрації) їх власникам необхідно звернутися до землеупорядної організації та замовити розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на кожну земельну ділянку.

Після реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі і отриманні витягів про земельну ділянку слід звернутися до структурного підрозділу Державної реєстраційної служби України за місцем знаходження земельної ділянки для проведення державної реєстрації прав власності на земельні ділянки, які зазначені в державному акті. За результатами державної реєстрації права власності в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, на кожну земельну ділянку буде видано витяг з реєстру прав власності про реєстрацію права. Зазначені витяги разом з державним актом будуть засвідчувати право власності на земельні ділянки.

ОРЕНДАРЕМ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МОЖЕ БУТИ ОРЕНДАР БУДІВЛІ, ЯКА НА НІЙ РОЗМІЩЕНА, АБО ЇЇ ВЛАСНИК



На території нашої сільської ради у межах села знаходиться будівля колишньої аптеки як об'єкта соціальної інфраструктури, який не увійшов до розпаювання. Цю будівлю не було передано на баланс сільської ради і вона досі знаходиться на балансі колишнього радгоспу «Сонячне», а тепер ПАТ «Сонячне».

На сьогодні адміністрація ПАТ «Сонячне» передала в оренду будівлю приватному підприємцю, який в одній половині будівлі відкрив магазин продуктових товарів, а в другій половині знаходиться пекарня, вироби якої продаються у цьому магазині.

Підкажіть, будь ласка, з ким сільська рада має укласти договір оренди земельної ділянки під будівлю колишньої аптеки — з ПАТ «Сонячне» чи з приватним підприємцем і яке має бути цільове призначення земельної ділянки? Земельна ділянка під будівлю аптеки є землею комунальної власності.

Василь БУЛГАКОВ,
сільський голова

с. Миколаївка
Тарутинського району
Одеської області

Договір оренди земельної ділянки може укладатися як із власником будівлі, так і з користувачем.

Якщо орендарем земельної ділянки буде ПАТ «Сонячне» (власник будівлі), термін дії договору може визначитися сторонами, але не більше ніж на 50 років. Потім ПАТ «Сонячне» (орендар земельної ділянки) зможе передати в суборенду земельну ділянку користувачу (орендарю) будівлі, але строком не більшим, ніж передбачено у договорі оренди будівлі.

Якщо орендарем земельної ділянки буде орендар будівлі — термін дії договору оренди земельної ділянки не повинен перевищувати терміну оренди приміщення. Крім того, в договорі оренди земельної ділянки має бути передбачено, що у випадку розірвання або припинення дії договору оренди будівлі припиняється також дія договору оренди землі.

В обох випадках цільове призначення земельної ділянки буде визначатися як комерційне (на нашу думку, код КВЦПЗ 03.15 Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Держкомзему України від 23.07.2010 № 548).

Як вже неодноразово наголошувалося на сторінках нашого журналу, для земельної ділянки важливою характеристикою є її цільове призначення. Саме виходячи із цільового призначення земельної ділянки виникає та чи інша можливість її використовувати. Житлові будинки розміщуються на землях житлової і громадської забудови і цільове призначення таких земельних ділянок — «для будівництва та обслуговування житлових будинків та господарських будівель і споруд». Особисте підсобне господарство (нині — особисте селянське господарство) розміщується на землях іншої категорії — землях сільськогосподарського призначення і надавалися земельні ділянки громадянам саме для ведення такого господарства.

Отже, свого часу в рішенні місцевої ради про передачу земельної ділянки у власність була допущена помилка, а саме: не була окремо передана у власність земельна ділянка для будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських споруд, окремо — для ведення особистого підсобного господарства.

Для виправлення помилки спадкоємці мають звернутися до органу місцевого самоврядування про надання їм дозволу на поділ успадкованої земельної ділянки на дві з метою упорядкування та виправлення раніше допущеної помилки.

Після надання такого дозволу спадкоємці мають звернутися до землевпорядної організації та замовити дві технічні документації, які необхідно буде затвердити місцевою радою. На підставі цих документацій новоутворені земельні ділянки будуть зареєстровані в Державному земельному кадастрі, а право власності — в Державному реєстрі прав.

ЖИТЛОВІ БУДИНКИ НЕ МОЖУТЬ РОЗМІЩУВАТИСЯ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА



Сергіївська сільська рада просить дати роз'яснення щодо таких питань:

1. У 1996 році гр. Д. отримала державний акт на право приватної власності на землю за цільовим призначенням «для ведення особистого підсобного господарства» (далі — ОПГ) площею 0,60 га, на якій розташовувався і житловий будинок. У 2002 році вона померла, а спадкоємиця оформила спадщину за заповітом разом на житловий будинок і на земельну ділянку. Пізніше вона звернулася до землевпорядної організації ПП «Захід-Зем» і подала документи, щоб виготовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення та відновлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) для реєстрації її в земельному кадастрі. ПП «Захід-Зем» запропонувало спадкоємиці виготовити технічну документацію для ведення особистого селянського господарства. Це мотивували тим, що в акті старого зразка вписано цільове призначення для ОПГ, яке не передбачене чинним Земельним кодексом, і що вони можуть скласти технічну документацію тільки для ведення ОСГ. Запропонували у подальшому розділити земельну ділянку на дві — 0,25 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та 0,35 га для ведення ОСГ. Чи має право сільська рада внести зміни до рішення, яке було прийняте раніше про приватизацію землі? Якщо так, то яким це рішення має бути?
- 2) Аналогічне запитання: гр. К. отримала державний акт на право приватної власності на землю в 1997 році за цільовим призначенням для ведення ОПГ площею 0,60 га, але на кадастровому плані земельної ділянки є позначка, яка означає, що на цій ділянці розташований житловий будинок. У 2012 році гр. К. померла. Спадкоємиці необхідно оформити спадщину, але через невідповідність цільового призначення в державному акті їй землевпорядна організація відмовляє у складанні технічної документації. Спадщина на житловий будинок та господарські будівлі і споруди оформлена і зареєстрована в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Чи правомірні дії землевпорядної організації і як бути в такому випадку, враховуючи те, що і в першій ситуації, і в другій житлові будинки були збудовані ще до виготовлення державних актів на право приватної власності на землю? І з 1992 року згідно з записом у погосподарських, кадастрових книгах та формі б-зем згадані земельні ділянки за цільовим призначенням значаться «для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд» та «для ведення особистого селянського господарства».

Г. ГАЛИЦЯ,
землевпорядник сільської ради

с. Сергії
Путильського району
Чернівецької області

ЗАМІСТЬ ПАЮ – КОМПЕНСАЦІЯ



Право на помилку

Сумчанка Наталія Лебединець написала листа до «Землевпорядного вісника». Повідомляє про те, що «виникли деякі проблеми в землевпорядній сфері» і просить відповісти на кілька запитань. Вони, можна сказати, юридичні, і у тому немає нічого дивного: як пізніше з'ясувалося, Наталія Іванівна за фахом — правник. Ми зустрілися з нею в Сумах, і вона розповіла про життєву ситуацію, що спонукала звернутися до журналу.

Ось ті запитання, на які нам треба дати відповіді:

- 1. Чи має право на земельну частку (пай) колишній колгоспник, якщо про своє порушене право він довідався восени 2012 р. з радіопередачі? Зокрема, було сказано, що право на земельну частку (пай) мають особи, які на момент розпаювання були членами КСП, і що це не залежить від того, скільки часу працював у КСП. Як реалізувати це право сьогодні? За рахунок яких земель можна отримати пай? Чи можливо отримати земельну частку (пай) із земель, які за рішенням суду визнані відумерлою спадщиною та передані у власність територіальної громади?*
- 2. Чи має право на земельну частку (пай) особа, членство якої в колгоспі та КСП підтверджується лише записами у трудовій книжці колгоспника, отриманим свідоцтвом сільського механізатора, довідками з трудового архіву, свідченнями свідків, а в рішенні правління (з невідомих причин) відсутній запис про прийняття у члени колгоспу (КСП)?*
- 3. Чи вважається членом колгоспу (в подальшому КСП, АПТЗТ) особа, якщо у її трудовій книжці є запис про прийняття на роботу трактористом від 03.07.1990 р. та про звільнення з роботи за власним бажанням з 26.11.1999 р.? (Записи у трудовій книжці завірені головою АПТЗТ, яке було утворене після розпаду колгоспу). Чоловік звільнився з роботи у зв'язку з призовом до війська і у період з 29.11.1990 р. по 03.06.1991 р. проходив службу в армії, де став інвалідом 2 групи та був звільнений зі служби і знятий з військового обліку. Після чого повернувся до колгоспу, але через травму, отриману при проходженні військової служби, не завжди міг повноцінно працювати. Звільнився з роботи 26.11.1999 р. Чи має така особа право на земельну частку (пай), якщо була пропущена у списку на отримання?*

● АНАЛІЗ ЖИТТЄВОЇ СИТУАЦІЇ

Отож, як можна зрозуміти з листа, чоловік, інтереси якого представляє Наталія ЛЕБЕДИНЕЦЬ — інвалід Радянської армії. Жив і працював 10 років в одному з колгоспів на Сумщині, а потім виїхав із села. Через це, говорить Н.Лебединець, він і прогав розпаювання. Де конкретно жила і працювала людина — редакцію просили не вказувати. Що ми й робимо.

Справа дійшла до районного суду. Юристу шість разів довелося виїжджати до райцентру, де проходили судові засідання. «Каменем спотикання» став протокол про прийняття претендента на пай у члени колгоспу. Точніше, його відсутність: цього документа чи копії так ніде і не знайшли.

— Трудовий архів колгоспу зберігається у сільраді, а протоколи засідань правління та загальних зборів колгоспу знаходились у архівному відділі райдержадміністрації, — пояснює Н. Лебединець. — Згідно з документами, які вдалося знайти, мій клієнт працював у колгоспі із 1989-го по 1991-й рік та отримував зарплату. Але протоколу про його прийом у члени колгоспу, повторюся, відшукати не вдалося. Зрештою, воно й не дивно: однієї книги, де підшиті документи, взагалі не виявилось в архіві. Я не експерт, але навіть мені видно, що деякі протоколи дописували. Не виключаю, що й переписували. Не знаю, це халатність чи щось інше. Відомо, що при попередньому керівництві області у деяких районах Сумщини були проблеми із «земельною» документацією — про це навіть по телевізору сюжет показували.

За словами Н. Лебединець, на судові засідання приїздили свідки. Вони говорили, що пам'ятають, як проходило голосування на колгоспних зборах щодо прийому її клієнта у члени колгоспу.

Ціна питання — 3,47 га землі. Пай саме такої площі одержали колишні колгоспники, котрі працювали разом із головним героєм нашої публікації, імені якого Н. Лебединець просила не називати.

— Він говорить, що земля сьогодні — то хоч якась впевненість у завтрашньому дні, — ділиться Наталія Іванівна.

Хто не встиг, той запізнився

Прокоментувати ситуацію ми попросили заступника начальника головного управління Держземагентства в Сумській області Юрія ЛЯХА.

— Коли почалося розпаювання земель колективної власності, у господарствах були створені відповідні комісії, — розповідає Юрій Михайлович. — До них входили авторитетні і фахові люди, кожна комісія нараховувала 7 — 10 осіб. Очоловав її керівник групи народного контролю, що свого часу діяли при кожному колгоспі, представник ревізійної комісії господарства або якийсь «аксакал», що користувався авторитетом у селі. Перед комісією ставилося завдання: на кількох засіданнях підготувати списки членів колгоспу — претендентів на паї. Далі ці списки розглядалися і затверджувалися на загальних зборах колгоспу. Така робота у кожному господарстві тривала не менше місяця-двох. Вивчалось все: хто коли прийшов на роботу, хто є членом колгоспу. Ним мав право бути і 14-річний підліток, і представник соціальної сфери, котрий не поривав зв'язків із господарством (наприклад, робітник ідальні, працівник аптеки чи пошти), і пенсіонер. Сформувавши списки, переходили на персоналії, досліджували внесок кожного у колективну справу. І вже тоді затверджували на загальних зборах колгоспу. До речі, я у період розпаювання працював головним економістом колгоспу «Вперед» Лебединського району, тож добре пам'ятаю, як все відбувалося практично. У нашому списку було 580 претендентів на паї. Далі

перелік «кандидатів» направлявся до сільради. Там дивилися по своєму, кожне прізвище зв'язали з документами. Пригадую, працювала в нашому колгоспі Лобода Віра Симонівна, мала трудову книжку, одержувала зарплату. А в сільраді, як виявилось, була зареєстрована як Віра Семенівна, і у паспорті також стояло саме це по-батькові. Тож якби в сільраді цієї помилки не помітили, були б у жінки проблеми і з документами на пай, і пізніше — із пенсійним забезпеченням. Після сільради райвідділ земельних ресурсів готував списки як додаток до розпорядження голови райдержадміністрації. Ось така була технологія...

— І ніколи не було такого, що про когось забували і він не потрапляв до списку?

— Траплялося всяке. Тоді люди писали заяви, звернення. Їх розглядали ті ж комісії, колгоспні збори затверджували додаткові списки, які називались «уточненими», все це додатково перевіряла сільрада і приймалося додаткове розпорядження райдержадміністрації. Але ситуація, про яку розповідається у листі до редакції «Землевпорядного вісника», інша. Якщо все і справді було, як написано, ми вже нічого не можемо вдіяти. Щось виправити — то компетенція виключно суду, а суд стоїть на тому, що минув строк позовної давності. Після розпаювання минуло вже близько 15-ти років.

— Хіба не може бути так, що людина і справді не знала про своє право на земельний пай і випадково довідалася про це із радіопередачі?

— Думаю, наш претендент розумів, що його з якихось причин не включають до списку, і тому з цим питанням не звертався. У

статуті чи не кожного колгоспу було зазначено, що чоловіки протягом року мають зробити не менше 270 виходнів, тобто, вийти на роботу, а жінки — не менше 210 — 230-ти. Хто тепер, через 15 років, скаже, як у нашому випадку було насправді? Таку функцію, повторюся, може взяти на себе тільки суд, а він вважає, що вже минув термін позовної давності.

Із ситуацією, що стала предметом журналістського дослідження, добре знайомий і начальник головного управління Держземагентства в Сумській області Петро ОЛЕНИЧ.

— Ми пішли назустріч цій людині, оскільки вона потрапила у складну життєву ситуацію, — повідомив Петро Сергійович. — Оскільки суд не прийняв рішення, яке б задовольнило сторону позивача, ми вирішили діяти іншим чином. Кожен громадянин України має право на отримання до 2 гектарів землі для ведення особистого селянського господарства, і ми запропонували цим правом скористатися. Тож задовольнили клопотання двох осіб — членів однієї родини, і їм виділили ділянки. Загалом, це близько 4 гектарів землі, тоді як пай становив би 3,47 га, а в середньому по області він дорівнює 3,6 га. Тож людина одержала компенсацію, і конфлікт можна вважати вичерпаним.

— Чи часто трапляються ситуації, схожі на ту, яку ми щойно розглянули?

— На щастя, це один-єдиний такий випадок, що трапився на Сумщині.

Володимир ЧЕРНОВ
Сумська область

