

42 ВІДКРИТА ЛЕКЦІЯ

Тетяна КОВАЛЕНКО

Договір ренти земельної ділянки

47 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ РЕКОМЕНДУЄ

Рекомендаційні роз'яснення щодо порядку визначення розміру орендної плати під час укладання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності під час реалізації територіальними органами Держземагентства (відповідно до положень) повноважень з передачі (надання) в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для сільськогосподарських потреб

49 ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ РОЗ'ЯСНЮЄ

49 Щодо порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, право на яку посвідчено державним актом на право постійного користування

50 Щодо порядку виключення з обліку землекористування в Державному земельному кадастрі у разі відчуження будівель, споруд, розташованих на таких земельних ділянках

51 РАДАМ НА ЗАМІТКУ

51 Приватні земельні ділянки, які не використовуються, рада може лише викупити

53 Інформацію щодо укладених договорів оренди на території ради за межами населеного пункту можна отримати в Укрдержреєстрі

54 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

54 Кожен спадкоємець реєструє право на свою частку земельної ділянки окремо

54 Як відремонтувати частину будинку за відсутності іншого співвласника, якщо земельна ділянка не приватизована?

55 Держземагентство може передати у власність земельну ділянку за проектом землеустрою, розробленим за рішенням райдержадміністрації до 2013 року

56 Як продати на торгах право оренди земель водного фонду

57 Як погоджувати проект відведення земельної ділянки, розміщеної в межах населеного пункту, який не є містом та не входить до території певного району?

58 виправити помилку в державному акті можна за рішенням суду

60 Земельна ділянка приватизується користувачами за фактичною площею, що не перевищує гранично допустимих розмірів

60 Якщо громадяни користувалися земельними ділянками та сплачували податок, вони можуть отримати їх безоплатно у власність

ДОГОВІР РЕНТИ земельної ділянки



Договір ренти є відносно новим для нашої держави та вперше був передбачений у Цивільному кодексі України від 16 січня 2003 р. (далі — ЦК України). Лише в 2007 р. приписи щодо договору ренти земельної ділянки були законодавчо закріплені у чинному Земельному кодексі України (далі — ЗК України). Укладення договорів ренти земельної ділянки здійснюється відповідно до глави 56 ЦК України з урахуванням вимог ЗК України. Крім цього, до таких договорів застосовуються загальні вимоги до правочинів (глава 16 ЦК України «Правочини»), договорів (розділ II «Загальні положення про договір» ЦК України), а також спеціальні вимоги до змісту угод про перехід права власності на земельні ділянки, закріплені у ст. 132 ЗК України.

Тетяна КОВАЛЕНКО,

кандидат юридичних наук,
доцент юридичного факультету
Київського національного університету ім. Т. Шевченка

Згідно зі ст. 731 ЦК України договір ренти — це двосторонній правочин, за яким одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність земельну ділянку, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренти плату у формі певної грошової суми або в іншій, передбаченій угодою сторін, формі.

Крім цього, такий договір може мати певний строк дії або бути безстроковим, у тому числі пожиттєвим, укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

При вирішенні питання щодо укладення договору ренти у земельній сфері необхідно враховувати передбачені чинним земельним законодавством обмеження щодо набуття у власність чи відчуження земельних ділянок. Зокрема, на період до 1 січня 2015 р. громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення, в тому числі й на підставі договору ренти, загальною площею до 100 га. До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 р., не допускається укладення договорів ренти земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

У тлумачному словнику української мови рента розглядається як дохід з капіталу, землі або майна, який власники одержують регулярно, не займаючись підприємницькою діяльністю¹. В юридичній літературі ренту розглядають у широкому та вузькому значеннях. Так, Р.А. Майданик зазначає, що «у широкому значенні рента є узагальненим поняттям договору ренти, видом самостійного цивільно-правового зобов'язання, з властивими йому загальними та особливими ознаками. У вузькому значенні «рента» — це форма виплати у вигляді певної грошової суми або іншого надання, передбаченого договором ренти»².

¹ Новий тлумачний словник української мови / укладачі: В. В. Яременко, О. М. Сліпушко. — Т. 3 «П-Я». — К.: Аконіт, 2006. — С. 115.

² Аномалії в цивільному праві України: навч.-практ. посіб. / [відп. ред. Р. А. Майданик]. — К.: Юстініан, 2007. — С. 298.

Відмінність договору ренти від інших договорів

Договір ренти земельної ділянки є різновидом договорів про передачу землі у власність. Тому він має низку спільних ознак з іншими договорами цієї ж групи — купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання (догляду). В результаті виконання договору ренти земельної ділянки, так само як і договору купівлі-продажу, дарування, міни тощо, відбувається перехід права власності на землю від однієї сторони договору до іншої.

Разом з тим, договір ренти земельної ділянки має особливі ознаки, які відрізняють його від інших договорів, спрямованих на перехід права власності на землю, а саме:

- земельна ділянка, яка передається під виплату ренти, відразу переходить у власність платника ренти, який вправі її відчужувати, але тільки за згодою одержувача ренти (ст. 735 ЦКУ), а одержувач ренти взамін відчуженої земельної ділянки набуває довгострокове право вимоги рентних платежів від платника ренти;
- відносини ренти можуть мати досить тривалий в часі характер (безстроково або на час життя);
- обтяження рентою земельної ділянки, права на яку були передані за договором. Так, відповідно до п. 2 ч. 2 ст. 735 ЦК України у разі відчуження нерухомого майна іншій особі до неї переходять обов'язки платника ренти. Це обтяження земельної ділянки рентним зобов'язанням зберігає свою силу до закінчення дії договору.
- ознакою договору ренти земельної ділянки є особливий порядок розрахунків між сторонами

у випадку розірвання цього договору (ст. 741 ЦК України);

- особливий довірчий характер відносин між сторонами, адже право власності на землю переходить до платника ренти відразу у момент укладення договору, а рентні платежі будуть виплачуватися протягом тривалого часу у майбутньому, але при цьому одержувач ренти набуває право застави на таку земельну ділянку.

На відміну від договору купівлі-продажу земельної ділянки, відповідно до якого виплачується її ціна, як правило, еквівалентна ринковій ціні, за договором ренти замість ціни земельної ділянки виплачується періодична рента, яка переважно не є еквівалентною оцінці предмета договору ренти. Від договору дарування договір ренти відрізняється тим, що особа, яка здійснила відчуження землі у власність іншої особи, має право вимагати зустрічне задоволення — сплату рентних платежів. При сплаті рентних платежів у натуральній формі натуральний обмін є нееквівалентним обміном майновими благами, що зумовлене умовами договору натуральної ренти, яка має виплачуватися до тих пір, поки відбувається користування земельною ділянкою на праві власності. Це свідчить про те, що договір натуральної ренти не є різновидом договору міни, а лише зовні схожий на нього³.

На відміну від довічного утримання рента автоматично не припиняється зі смертю відчужувача земельної ділянки — фізичної особи (за виключенням укладення строкового, зокрема довічного договору ренти). Крім цього, відчужувачем земельної ділянки за договором ренти може бути не лише фізична, але й юридична особа. У договорі довічного утримання можуть бути визначені всі види матеріального забезпечення,

а також нематеріальне забезпечення. Водночас за договором ренти передбачена лише виплата рентних платежів, а за її прострочення платник ренти виплачує відсотки. Набувач за договором довічного утримання не має права до смерті свого підопічного відчужувати майно, платник же ренти має право відчужувати майно, передане йому під виплату ренти, але тільки за згодою її одержувача. У разі відчуження нерухомого майна іншій особі до неї переходять обов'язки платника ренти. Таким чином, договір ренти земельної ділянки є самостійним та особливим договором, спрямованим на перехід права власності на землю.

Права та обов'язки сторін договору ренти земельної ділянки

Відповідно до ст. 731 ЦК України основним обов'язком одержувача ренти є передача іншій стороні у власність земельної ділянки, а основним обов'язком платника ренти — здійснення обумовлених договором рентних виплат у розмірі, формі та у терміни, передбачені договором. Відповідно, у платника ренти виникає право вимагати передачі йому у власність земельної ділянки одержувачем ренти; а у одержувача — право вимагати від платника ренти здійснення рентних платежів.

Договором ренти може бути встановлено, що одержувач ренти передає земельну ділянку у власність платника ренти за плату або безоплатно. Залежно від платності або безоплатності передачі у власність земельної ділянки до договору ренти застосовуватимуться положення відповідно договорів купівлі-продажу чи дарування. Тобто, крім рентних платежів, при оплатній передачі земельної ділянки

³ Апанасюк М. Види договору ренти // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». — 2012. — Вип. 20. — Ч. 1. — Т. 2. — С. 9-12.

платнику ренти необхідно ще сплатити кошти у розмірі ціни цієї ділянки.

Приписами цивільного законодавства передбачено можливість переходу прав та обов'язків сторін за договором до їх правонаступників (у випадку смерті фізичної особи чи реорганізації юридичної особи). Так, за умови прийняття спадщини спадкоємці набувають прав та обов'язків в тому ж обсязі, в якому вони були у спадкодавців, крім випадків пожиттєвого договору ренти, за яким договірне рентне праввідношення припиняється зі смертю фізичної особи, на час життя якої укладено цей договір.

Якщо укладено договір **безстрокової ренти**, її платник має право відмовитися від договору. У цьому випадку він має заявити про свій намір у письмовій формі не пізніше ніж за три місяці. Договором не може бути обмежено право платника ренти на відмову від договору (ч. 1 ст. 739 ЦК України). Одержувач ренти має право вимагати розірвання договору ренти у випадку: якщо платник прострочив виплату ренти більш ніж на рік, порушив свої зобов'язання щодо забезпечення виплати ренти чи визнаний неплатоспроможним, а також в інших, передбачених договором випадках.

Зміст договору ренти земельної ділянки

Під цим розуміємо сукупність умов (пунктів), визначених і погоджених сторонами, та умов, які є обов'язковими (істотними) відповідно до законодавства.

Договір ренти складається з:

- предмету договору;
- умов, визначених істотними цивільним та земельним законодавством;
- умов, які є необхідними для договорів ренти;
- умов, щодо яких за заявою однієї зі сторін має бути досягнуто згоди.

Договір ренти обов'язково повинен включати найменування сторін; предмет договору; умови, на яких земельна ділянка передається під виплату ренти; форму та розмір ренти; строки виплати ренти; відповідальність платника за прострочення ренти; право платника безстрокової ренти на відмову від договору ренти; право одержувача безстрокової ренти на розірвання договору ренти; ризик випадкового знищення або пошкодження земельної ділянки, що передається під виплату ренти. Якщо відчужується земельна ділянка платником ренти, в тексті договору відчуження такої земельної ділянки, крім істотних умов договору відчуження, обов'язково зазначається про перехід обов'язків платника ренти до нового набувача, а також інші істотні умови договору ренти.

Крім того, договір ренти земельної ділянки повинен містити:

- документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітуту тощо);
- договірну ціну;
- права та обов'язки сторін;
- момент переходу права власності на земельну ділянку.

Розглянемо більш детально деякі умови договору ренти.

Предметом договору ренти є земельна ділянка — частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами (ч. 1 ст. 79 ЗК України). Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Згідно з вимогами ст. 132 ЗК України договір відчуження земельної ділянки, у тому числі ренти, повинен містити

інформацію щодо місця розташування земельної ділянки, її площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму, кадастрового номера тощо.

Рента (рентні платежі) може виплачуватися у грошовій, натуральній (шляхом передання речей) або відробітковій (шляхом виконання робіт або надання послуг) формах. Ці форми також можуть поєднуватися. Форма виплати ренти та її розмір встановлюються договором. У випадку встановлення натуральної чи відробіткової форми сплати рентних платежів необхідно зазначити в договорі грошовий еквівалент таких платежів. Рента виплачується після закінчення кожного календарного кварталу, якщо інше не встановлено договором. Тобто, сторони в договорі можуть встановити періодичність сплати рентних платежів на свій розсуд, інакше буде діяти загальне правило про щоквартальну виплату ренти.

Рентні платежі необхідно відрізняти від ціни договору ренти. Так, до ціни договору ренти включається перший платіж, який сплачує платник ренти її одержувачеві при оплатній передачі останнім права власності на земельну ділянку. Інші платежі і є рентою (рентними платежами) у вузькому розумінні цього терміну, як періодичні виплати в сумі та формах, передбачених договором.

Строк договору ренти земельної ділянки

Договір ренти земельної ділянки може бути безстроковим, якщо ним встановлено обов'язок платника ренти виплачувати її безстроково, або строковим, за умови, якщо договором встановлено обов'язок виплачувати ренту протягом певного строку. Частина 2 ст. 731 ЦК носить диспозитивний характер, надаючи сторонам договору ренти свободу у виборі такого його різновиду, який найбільше відповідає їх приватним інтересам.

Особливості договору безстрокової ренти такі:

- обов'язок виплачувати ренту, який не обмежується будь-яким строком, зокрема й строком життя або існування її одержувача, та переходить у порядку правонаступництва у випадку смерті громадянина чи реорганізації юридичної особи;
- ризик випадкового знищення або пошкодження земельної ділянки, переданої безоплатно, несе платник ренти, а у разі передання її за плату платник має право вимагати припинення зобов'язання щодо виплати ренти або зміни умов її виплати;
- особлива процедура припинення зазначеного зобов'язання, що є характерною.

Особливості договору строкової ренти такі:

- договір є підставою виникнення обов'язку щодо сплати рентних платежів протягом певного чітко визначеного строку;
- випадкове знищення або випадкове пошкодження земельної ділянки, переданої під виплату ренти на певний строк, не звільняє платника ренти від обов'язку виплачувати її до закінчення строку виплати ренти на умовах, встановлених договором ренти.

У законодавстві не встановлено жодних обмежень строків договору ренти. Разом з тим слід розуміти, що договір ренти земельної ділянки — це довгостроковий договір. Договір ренти, яким передбачено одноразову виплату рентних платежів або короткий строк (наприклад, декілька місяців), має ознаки удаваного правочину, зокрема, прихованого договору купівлі-продажу чи міни земельної ділянки.

Забезпечення виконання зобов'язань за договором ренти земельної ділянки

Способами забезпечення виконання зобов'язань щодо виплати рентних платежів є застава та страхування. Це обумовлюється тим, що одержувач ренти передає платнику у власність земельну ділянку відразу, і, отримуючи протягом тривалого періоду від нього рентні платежі, повинен бути впевнений, що такі платежі будуть здійснюватися.

Так, відповідно до положень ч. 1 ст. 735 ЦК України у разі передання під виплату ренти земельної ділянки одержувач ренти набуває

право застави, зокрема іпотеки, на таку ділянку. Іпотека, як речове забезпечення, є найбільш надійним забезпеченням виконання зобов'язань платника ренти. Іпотекодавцем за такою угодою буде платник ренти — власник земельної ділянки, яку він набув у власність під виплату ренти; іпотекодержателем — одержувач ренти. Якщо платник ренти (іпотекодавець) не виконує свій обов'язок із виплати рентних платежів, земельна ділянка, що передана під виплату ренти (предмет іпотеки), відчужується. З вартості відчужуваної ділянки задовольняються вимоги кредитора (одержувача ренти) щодо погашення заборгованості зі сплати періодичних рентних платежів.

Виплата ренти може бути забезпечена шляхом встановлення обов'язку платника ренти застрахувати ризик невиконання ним своїх обов'язків за договором (ч. 3 ст. 735 ЦК).

За прострочення виплати ренти платник ренти сплачує одержувачу ренти проценти в розмірі, встановленому договором, або на підставі ч. 2 ст. 625 ЦК — три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлено договором або законом. Оскільки законодавством не обмежено розмір процентів —

це підвищує надійність такого забезпечення, тобто сторони самостійно в договорі мають право визначити проценти за прострочення виплати. Тому, для правильного обчислення процентів необхідно при укладенні договору ренти провести грошову оцінку рентних платежів натуральної чи відробіткової форми. В договорі повинен бути встановлений розмір відсотків, підстави та умови їх стягнення.

Форма договору ренти земельної ділянки

У цивільному та земельному законодавстві передбачено, що договір ренти земельної ділянки укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. При посвідченні договору про відчуження земельної ділянки нотаріус витребує витяг з Державного земельного кадастру. Право власності на земельну ділянку підтверджується документами, оформленими відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у редакції від 11 лютого 2010 року.

Порядок переходу права власності на земельну ділянку за договором ренти

Набути на підставі договору ренти право власності на земельну ділянку підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії, зокрема укладення договору ренти земельної ділянки, проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

Припинення договору ренти земельної ділянки

Договір ренти земельної ділянки може припинитися як на загальних підставах припинення зобов'язань (глава 50 «Припинення зобов'язання» ЦК України), так і на підставах, спеціально передбачених главою 56 «Рента» ЦК України. Порядок та особливості припинення договору ренти земельної ділянки залежать від виду такого договору. В ст. 739 ЦК України передбачений спеціальний порядок припинення договору безстрокової ренти земельної ділянки. Зокрема, платник безстрокової ренти має право відмовитися від договору. Умова договору, відповідно до якої платник безстрокової ренти не може відмовитися від договору ренти, є нікчемною. Договором можуть бути встановлені умови здійснення платником безстрокової ренти права відмови від нього. Сторони можуть передбачити підстави відмови, термін, протягом якого необхідно попередити про відмову, розрахунки між сторонами, процедуру повернення земельної ділянки тощо. Договір ренти припиняється після спливу трьох місяців від дня одержання одержувачем ренти письмової відмови платника від договору за умови повного розрахунку між ними. У цьому випадку зобов'язання платника зі сплати рентних платежів припиняється внаслідок належного виконання. За строковим договором ренти її платник не може відмовитися від його виконання за винятками, встановленими законодавством.

Право вимагати припинення рентних відносин має також одержувач платежів. У ст. 740 ЦК України визначені особливості розірвання безстрокового договору ренти земельної ділянки. Так, одержувач безстрокової ренти має право вимагати розірвання договору в разі, якщо:

- 1) платник прострочив її виплату більш як на один рік;
- 2) платник порушив свої зобов'язання щодо забезпечення виплати ренти;

3) платник визнаний неплатоспроможним або виникли інші обставини, які явно свідчать про неможливість виплати ним ренти у розмірі і в строки, що встановлені договором.

Одержувач безстрокової ренти має право вимагати розірвання договору також в інших випадках, встановлених цим договором, зокрема на прохання платника, за обставин непереборної сили, у випадку псування платником земельної ділянки тощо. Розірвання договору безстрокової ренти припиняє обов'язок платника щодо подальшої сплати рентних платежів та всі інші договірні обов'язки.

Сторони в договорі можуть передбачити наслідки розірвання договору ренти, а також встановити порядок розрахунків між ними. Якщо договором ренти не встановлені правові наслідки його розірвання, розрахунки провадяться залежно від того, чи земельна ділянка була передана у власність платника за плату або безоплатно. Якщо земля була передана безоплатно, у разі розірвання договору ренти одержувач ренти має право вимагати від платника виплати річної суми ренти. Якщо земля була передана у власність платника ренти за плату, одержувач ренти має право вимагати від нього виплати річної суми ренти та вартості переданого майна. Отже, залежно від того, який час до розірвання договору сплачувалася рента, сумарні платежі за договором можуть бути як меншими, так і більшими, ніж дійсна вартість майна.

В юридичній літературі обговорюється позиція, що рентне зобов'язання може бути припинено й за особливих підстав, зокрема, якщо право на одержання ренти перейде до таких спадкоємців за заповітом як держава Україна, Автономна Республіка Крим, територіальна громада, іноземна держава, інші суб'єкти публічного права. Оскільки закон не встановлює правових наслідків на такий випадок, то відповідний обов'язок з платника ренти має зніматися, питання ж щодо права власності на майно, передане під виплату ренти, порушуватися не може⁴.

Переваги та недоліки договору ренти земельної ділянки

За договором ренти платник набуває право власності на земельну ділянку, проте його повноваження власника дещо обмежені — здійснювати право розпорядження земельною ділянкою він може лише за згодою одержувача ренти. Ця особливість ренти є як її мінусом для платника ренти, так і суттєвою перевагою для одержувача рентних платежів. Власник земельної ділянки, яка відчувається за договором ренти, може отримати частину вартості ділянки відразу у момент укладення договору, а решту — протягом строку його дії. Це зручно як для платника, так і для одержувача ренти.

Можливість отримання рентних платежів у порядку спадкування робить договір ренти більш привабливим для спадкоємців порівняно з іншими договорами. Наприклад, за договором ренти літня людина передає у власність платнику ренти свою земельну ділянку, що виключає можливість заповіту, однак літня людина отримує від платника ренти одноразовий внесок та щомісячну ренту, розмір якої встановлений у договорі, а також зберігає за собою право заперечити проти відчуження земельної ділянки платником ренти.

Договір ренти земельної ділянки має певні переваги і для платника ренти. Хоча платник за договором ренти, як і за договором оренди земельної ділянки, сплачує періодичні платежі (ренту), проте, на відміну від оренди, він стає власником землі відразу з моменту його укладення. Позитивною стороною такого договору є можливість встановлення різних форм рентних платежів — грошової, натуральної (зерном, сіном тощо), відробіткової (орати город, молотити зерно тощо), або поєднання цих форм.

⁴ Пучковська І. Й. Загальна характеристика договору ренти // Проблеми законності. — 2009. — Вип. 104. — С. 93.

РЕКОМЕНДАЦІЙНІ РОЗ'ЯСНЕННЯ

щодо порядку визначення розміру орендної плати під час укладання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності під час реалізації територіальними органами Держземагентства (відповідно до положень) повноважень з передачі (надання) в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для сільськогосподарських потреб

1. Ці рекомендаційні роз'яснення визначають рекомендований порядок визначення розміру орендної плати під час укладання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності під час реалізації територіальними органами Держземагентства (відповідно до положень) повноважень з передачі (надання) в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для сільськогосподарських потреб.

Ці рекомендаційні роз'яснення можуть використовуватися до моменту набрання чинності рішення про затвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель» з урахуванням пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

2. Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь) було масово проведено в Україні єдиний раз станом на 1 липня 1995 року відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (у деяких областях відбувалося коригування матеріалів оцінки у 1996–1997 роках).

На момент проведення зазначеної оцінки на законодавчому рівні не було визначено вимог щодо оформлення її результатів у вигляді певної технічної документації та не було встановлено форму надання відомостей про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки.

3. Законом України «Про оцінку земель», який набрав чинності 13 січня 2004 року, передбачено, що дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлюються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель (стаття 20 Закону) і використовуються для визначення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (стаття 5 Закону).

4. Статтею 5 Цивільного кодексу України передбачено, що акти цивільного законодавства регулюють відносини, які виникли з дня набрання ними чинності та не мають зворотної дії у часі. А стаття 8 вказаного Кодексу передбачає, що якщо цивільні відносини не врегульовані цим Кодексом, іншими актами цивільного законодавства або договором, вони регулюються тими правовими нормами цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, що регулюють подібні за змістом цивільні відносини.

Таким чином, матеріали нормативної грошової оцінки земель сіль-

ськогосподарського призначення 1995–1997 років можуть бути застосовані для визначення розміру орендної плати під час укладання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності при реалізації територіальними органами Держземагентства повноважень з передачі (надання) в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для сільськогосподарських потреб до моменту набрання чинності рішення про затвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель» з урахуванням пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

5. Розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення до моменту набрання чинності рішення про затвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель» з урахуванням пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України, рекомендовано розраховувати за алгоритмом, визначеним у додатку 1 до постанови Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. № 1724 «Деякі питання оренди земель», з урахуванням листа Міністерства аграрної політики та продовольства України від 03.04.2013 № 37-13-5-13/6651.

У графах 4 та 5 Розрахунку розміру орендної плати за земельної ділянки державної або комунальної власності, грошова оцінка яких не проведена, наведеному у додатку 1 до постанови Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. № 1724 додатку 1, слід вказувати нормативну грошову оцінку 1 гектара відповідного сільськогосподарського угіддя, визначену за матеріалами нормативної грошової оцінки земель 1995–1997 років з урахуванням індексації такої оцінки станом на 01.01.2013 на коефіцієнт 3,2, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за 1996 рік — 1,703, 1997 рік — 1,059, 1998 рік — 1,006, 1999 рік — 1,127, 2000 рік — 1,182, 2001 рік — 1,02, 2005 рік — 1,035, 2007 рік — 1,028, 2008 рік — 1,152, 2009 рік — 1,059, 2010 рік — 1,0, 2011 рік — 1,0, 2012 рік — 1,0, та коефіцієнта 1,756 (для ріллі, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 року № 1185).

6. Під час укладення договору оренди земельної ділянки (відповідно до пункту 5 Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 р. № 220) рекомендувати:

6.1. За наявності технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель», рішення про затвердження якої не набрало чинності відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України, зазначати нормативну грошову оцінку земельної ділянки, вказану у витязі з такої технічної документації із зазначеним дати набрання чинності.

6.2. За відсутності технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель», зазначати, що нормативна грошова оцінка земельної ділянки буде визначена після її проведення відпо-

відно до Закону України «Про оцінку земель» з урахуванням пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

У цьому випадку, відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду землі» у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, наприклад щодо обов'язковості проведення протягом певного строку нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», порядку перегляду розміру орендної плати та відшкодування різниці у розмірі орендної плати, що діяла до проведення такої оцінки (у разі її збільшення за такою оцінкою) шляхом доповнення договору оренди земельної ділянки відповідними додатковими пунктами.

Нижче наводиться приклад можливої редакції деяких зазначених додаткових пунктів.

«п. 1. Орендарю земельної ділянки протягом десяти днів з дати підписання Сторонами договору оренди земельної ділянки замовити за власний рахунок проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки та протягом шести місяців з дати підписання Сторонами договору подати Орендодавцю витяг із затвердженої технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки разом з проектом додаткової угоди щодо внесення змін до договору оренди земельної ділянки в частині зазначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку земель», та розміру орендної плати, визначеного на її основі, із зазначенням дати набрання чинності додатковою угодою, яка відповідає даті набрання чинності рішенням про затвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

п. 2. Сторони дійшли згоди, що: — у разі якщо розмір орендної плати, визначений за даними затвердженої технічної документації з нор-

мативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку землі», буде меншим за розмір орендної плати, розрахований під час укладання цього договору, то грошова сума різниці між зазначеними розмірами орендної плати поверненню Орендарю не підлягає.

— у разі якщо розмір орендної плати, визначений за даними затвердженої технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, проведеної відповідно до Закону України «Про оцінку землі», буде більшим за розмір орендної плати, розрахований під час укладання цього договору, то грошова сума різниці між зазначеними розмірами підлягає сплаті Орендарем на казначейський рахунок відповідного місцевого бюджету у десятиденний строк з дня набрання чинності додаткової угоди.

п. 3. Невиконання Орендарем умов пунктів п. 1. та/або п. 2. договору є підставою для його дострокового розірвання за рішенням суду в порядку, встановленому законом. У разі дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки орендна плата, сплачена Орендарем, не повертається.»

Орендодавець може передбачити у договорі інші види відповідальності Орендаря за невиконання вказаної умови договору.

7. З метою забезпечення захисту інтересів держави та органів місцевого самоврядування при виконанні пункту 6 цих Рекомендацій Орендодавець може передбачити у договорі, що орендна плата за перший рік користування земельною ділянкою, визначена відповідно до пункту 5 цих Рекомендацій, сплачується Орендарем єдиним платежем протягом десяти днів з дати державної реєстрації права оренди такої земельної ділянки (з урахуванням індексації нормативної грошової оцінки відповідно до пункту 289.2 статті 289 Податкового кодексу України).

Відповідно до пункту 10 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» (далі — Закон), документи, якими було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, видані до набрання чинності цим Законом, є дійсними.

Згідно з положеннями пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону 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).

Разом з тим, юридична особа в результаті реорганізації, коли відбувається передання всього свого майна, прав та обов'язків іншим юридичним особам — правонаступникам (злиття, приєднання, поділ, перетворення), або в результаті ліквідації припиняється, про що йдеться в статті 104 Цивільного кодексу України.

Таким чином, така реорганізація юридичної особи є юридичним фактом припинення її діяльності.

Статтею 92 Земельного кодексу України чітко визначено коло набувачів права постійного користування земельною ділянкою.

Надання у користування земельних ділянок державної або комунальної власності здійснюється відповідно до статей 123 та 124 Земельного кодексу України.

Отже, виходячи з ситуації, що склалася, керуючись положеннями статті 123 Земельного кодексу України, надання у користування земельної ділянки у випадку реор-

ЩОДО ПОРЯДКУ ПРИСВОЄННЯ КАДАСТРОВОГО НОМЕРА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ, право на яку посвідчено державним актом на право постійного користування

ганізації юридичної особи, здійснюється на підставі дозволу органу місцевого самоврядування та технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Положеннями статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено основні моменти щодо здійснення державної реєстрації земельної ділянки. Так, згідно з частиною 9 цієї статті при здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить усі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.

Відповідно до пункту 110 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 (далі — Порядок), для державної реєстрації земельної ділянки державному кадастровому реєстраторові, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

- заява про державну реєстрацію земельної ділянки;
- оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;
- електронний документ;
- документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Статтею 26 Закону України «Про землеустрій», встановлено, що розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників;
- фізичні особи — підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками.

Згідно зі статтею 125 Земельного кодексу України право користування виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Право постійного користування та право оренди підлягає державній реєстрації згідно зі статтею 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон).

Зауважимо, що право постійного користування та право оренди земельною ділянкою є похідним речовим правом і реєструється після державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

Також зазначаємо, що відповідно до частини 3 статті 4¹ цього ж Закону державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки.

ЩОДО ПОРЯДКУ ВИКЛЮЧЕННЯ З ОБЛІКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ в Державному земельному кадастрі у разі відчуження будівель, споруд, розташованих на таких земельних ділянках

Відповідно до частини 3 статті 142 Земельного кодексу України припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки.

Статтею 79¹ цього ж Кодексу передбачено, що земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Разом з тим, згідно з пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 року № 5245-VI землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються: землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок державної власності.

Відповідно до статті 122 Земельного кодексу України сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Пунктом 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний ка-

дастр» 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). Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється відповідно до положень статті 24 цього ж Закону.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить усі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.

При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

Відповідно до пункту 110 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 (далі — Порядок), для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

- заява про державну реєстрацію земельної ділянки;
- оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;

- електронний документ;
- документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Згідно зі статтею 26 Закону України «Про землеустрій», розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників;
- фізичні особи — підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками.

Право постійного користування земельною ділянкою є похідним речовим правом і реєструється після державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку (ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Отже, враховуючи вищевикладене, для добровільної відмови від права постійного користування, необхідно спочатку здійснити державну реєстрацію земельної ділянки в порядку, викладеному вище, та отримати витяг з Державного земельного кадастру. Потім необхідно зареєструвати право власності (первинне право) на земельну ділянку, після цього зареєструвати право постійного користування і тільки потім зареєструвати відмову від права.

Згідно з частиною п'ятою статті 4¹ Закону України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» при наданні у постійне користування земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано відповідно до цього Закону, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права постійного користування такими земельними ділянками.

**Департамент
Державного земельного кадастру**

● РАДАМ НА ЗАМІТКУ

ПРИВАТНІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, ЯКІ НЕ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ, РАДА МОЖЕ ЛИШЕ ВИКУПИТИ



Просимо дати роз'яснення щодо можливості вилучення земельних ділянок у їх власників. Річ у тім, що деякі власники земельних ділянок понад 5 років тому отримали акти на земельну ділянку чи то для будівництва, чи то під особисте селянське господарство, а на них нічого не робиться: не будуються будівлі і не обробляються для вирощування сільськогосподарських культур. Земельні ділянки позаростали бур'янами. На деяких із них залишені будівельні матеріали (блоки чи панелі), очевидно, для видимості, що там щось буде будуватися. Деякі з цих ділянок виставлені на продаж.

Звернення сільської ради до власників навести порядок на своїх земельних ділянках позитивних результатів не дає. Тому ми звертаємося до Вас із запитанням, як можна вилучити такі земельні ділянки. Можливо, прийняти якийсь закон чи постанову уряду, де б регламентувалися строки освоєння земельних ділянок і їх раціональне використання.

Олександр КОЛПАЧОВ,
сільський голова

с. Підгірці
Обухівського району
Київської області

виробництва, і протягом двох років — для несільськогосподарських потреб;

9) вилучення земель у випадках, передбачених статтями 31 і 32 цього Кодексу.

Пункт 5 частини першої цієї статті не поширюється на право користування землею громадян, які ведуть селянське (фермерське) господарство, протягом трьох років з часу надання земельної ділянки.

Право користування землею може бути також припинено у випадках, зазначених у статті 114 цього Кодексу.

Право користування орендованою землею припиняється також при розірванні договору оренди землі.

Припинення права користування землею у випадках, передбачених пунктами 1-8 частини першої та частиною третьою цієї статті, провадиться у межах населених пунктів відповідною Радою народних депутатів, за межами населених пунктів — сільською, селищною, районною, міською, в адміністративному підпорядкуванні якої є район, Радою народних депутатів, а у випадку, передбаченому пунктом 9 частини першої цієї статті, — за рішенням Ради народних депутатів, що має право вилучати земельні ділянки.

Припинення права користування землею у випадках, передбачених пунктами 5-9 частини першої цієї статті, в разі незгоди землекористувача провадиться у судовому порядку.

Право тимчасового користування землею припиняється шляхом розірвання договору.

До 2002 року в Україні діяв Земельний кодекс (в редакції 1992 року), яким передбачалася можливість припинення права користування і права власності на земельні ділянки, якщо власники не використовували їх за цільовим призначенням.

Статтями 27 та 28 цього Кодексу було визначено підстави припинення права власності та права користування, а саме:

«Стаття 27. Припинення права користування землею»

Право користування земельною ділянкою чи її частиною припиняється у разі:

- 1) добровільної відмови від земельної ділянки;
- 2) закінчення строку, на який було надано земельну ділянку;

3) припинення діяльності підприємства, установи, організації, селянського (фермерського) господарства;

4) систематичного невнесення земельного податку в строки, встановлені законодавством України, а також орендної плати в строки, визначені договором оренди;

5) нераціонального використання земельної ділянки;

6) використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки;

7) використання землі не за цільовим призначенням;

8) невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського

Стаття 28. Припинення права колективної та приватної власності на землю

Право колективної та приватної власності на земельну ділянку чи її частину припиняється у разі:

- 1) добровільної відмови від земельної ділянки;
- 2) відчуження (продажу) земельної ділянки Раді народних депутатів;
- 3) вилучення земельної ділянки для державних або громадських потреб;
- 4) припинення у випадках, передбачених пунктами 4, 6-8 статті 27 цього Кодексу.

Право власності на землю може бути також припинено у випадках, зазначених у статті 114 цього Кодексу.

Припинення права власності на земельну ділянку у випадках, передбачених пунктами 1-3 частини першої цієї статті, провадиться за рішенням відповідної Ради народних депутатів. У разі незгоди власника земельної ділянки у випадку, передбаченому пунктом 3, а також при вилученні земельної ділянки відповідно до пункту 4 частини першої цієї статті, припинення права власності на землю провадиться в судовому порядку».

Тобто використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної ситуації; використання землі не за цільовим призначенням та невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва, і протягом двох років — для несільськогосподарських потреб — були підставами для припинення як права користування земельною ділянкою, так і права власності на неї.

Статтею 29 цього ж Кодексу був встановлений порядок припинення власності на землю та права користування земельною ділянкою. Зокрема, цим порядком передбачалося, що:

«Припинення права власності на землю або права користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови власника землі або землекористувача провадиться за його заявою на підставі рішення відповідної Ради народних депутатів.

У разі виявлення випадків використання землі не за цільовим призначенням, нераціонального використання або способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів і забруднення, систематичного невнесення платежів за землю органи державного контролю за використанням і охороною земель або фінансові органи письмово попереджають власників землі і землекористувачів про необхідність усунення цих порушень у місячний строк.

Якщо порушення за цей час не будуть усунуті, на винних накладатиметься адміністративне стягнення у встановленому порядку і надається додатково місячний строк для усунення порушень. Якщо порушення і в цей строк не будуть усунуті, вказані органи передають відповідній місцевій Раді народних депутатів або власнику землі, який надав земельну ділянку в користування, акт і свій висновок про необхідність припинення права на земельну ділянку.

Місцеві Ради народних депутатів на підставі одержаних матеріалів через уповноважені ними органи звертаються з позовом до суду, арбітражного суду про припинення права власності на земельну ділянку».

У 1996 році Верховною Радою прийнято Конституцію України, якою щодо права приватної власності зазначено таке:

«Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом.

Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток

з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом.

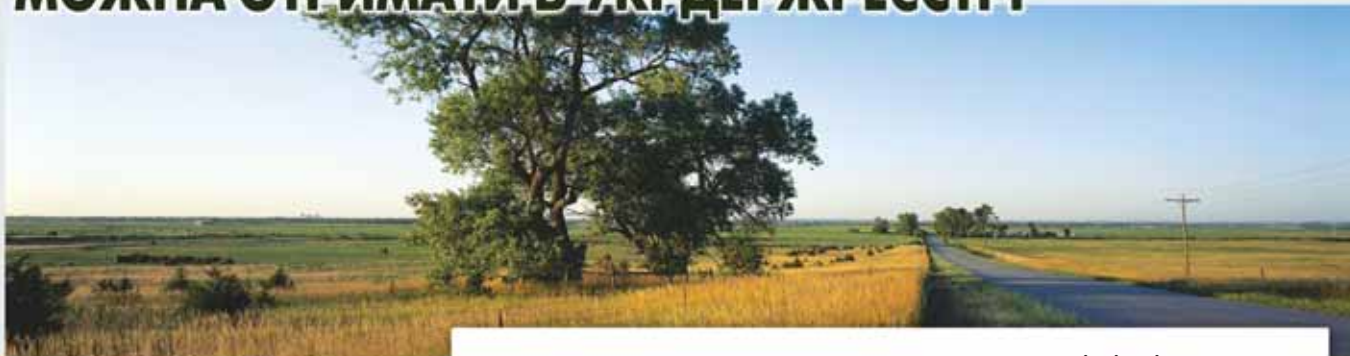
Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі».

Відповідно до цього були скоореговані норми земельного законодавства і у 2002 набув чинності новий Земельний кодекс України, за яким за вищезазначеними підставами можливо припинення тільки права користування земельною ділянкою.

Щодо права власності на земельну ділянку, то нині підставами його припинення є:

- а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
 - б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
 - в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
 - г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
 - г) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
 - д) конфіскація за рішенням суду;
 - е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.
- Отже, приватну земельну ділянку, яка не використовується власником, рада може тільки викупити.

ІНФОРМАЦІЮ ЩОДО УКЛАДЕНИХ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ НА ТЕРИТОРІЇ РАДИ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ МОЖНА ОТРИМАТИ В УКРДЕРЖРЕЄСТРІ



Відповідно до пункту 290.1 статті 290 Податкового кодексу України (далі — ПКУ) плата за землю (земельний податок та орендна плата за державні чи комунальні землі) зараховується до відповідних місцевих бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України (БКУ) для плати за землю.

Згідно з положеннями статті 69 БКУ плата за землю, яка включає земельний податок та орендну плату за земельні ділянки як державної, так і комунальної форми власності, зараховується до бюджетів місцевого самоврядування.

Що ж до самої орендної плати, то статтею 15 Закону України «Про плату за землю» вона віднесена до істотних умов договору оренди земельної ділянки.

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування — орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України або за результатами аукціону.

У п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної

Уже 2 роки працюю землевпорядником в одній із сільських рад Вінницької області і у своїй роботі зіткнулася з договорами оренди. Оскільки сільська рада не є орендодавцем земель за межами населеного пункту, часто буває проблематично зробити копію договору орендованих земельних ділянок, які знаходяться за межами населеного пункту. Але ж все одно питають про сплату із землевпорядника, а орендаря буває знайти дуже складно, а то і неможливо. І взагалі, не питаючи думки сільської ради, землю надають таким людям, які не є справними платниками. Згідно з чинним законодавством, договір складають у трьох примірниках: орендарю, орендодавцю і організації, яка здійснила реєстрацію. Але було б добре, щоб внесли зміни і щоб четвертий примірник робили ще і для сільських рад, на території яких орендують земельні ділянки. Адже добитися, щоб дали копію договору майже неможливо. Порадьте, як бути?

Олеся МИХАЙЛЕНКО

Тульчинський район
Вінницької області

або комунальної власності, а з 2013 року після реєстрації права оренди, орендар зобов'язаний надати копію договору відповідному органу доходів і зборів (абзац п'ятий ч. другої ст. 25 Закону). Саме на Міністерство доходів і зборів України покладено функції контролю за виплатою орендної плати щодо державних і комунальних земель.

Якщо укладається договір оренди державної земельної ділянки, орендодавцем виступає орган виконавчої влади. Надання копії договору оренди земельної ділянки місцевій раді, до чийого бюджету буде перерахована орендна плата,

чинним законодавством не передбачено.

Разом з тим, відповідно до частини третьої статті 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» органи місцевого самоврядування на підставі письмового запиту мають право отримати інформаційну довідку з Державного реєстру прав. Таким чином, місцева рада має право письмово звернутися до територіального органу реєстраційної служби та отримати безкоштовно інформацію щодо укладених договорів оренди на території ради за межами населеного пункту.

На запитання відповідають Алла КАЛЬНИЧЕНКО, юрист редакції та Олена ЮРЕЦЬ, здобувач кафедри земельного та аграрного права Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

● ЗАПИТУВАЛИ —
ВІДПОВІДАЄМО

КОЖЕН СПАДКОЄМЕЦЬ РЕЄСТРУЄ ПРАВО НА СВОЮ ЧАСТКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ОКРЕМО

При оформленні права власності на успадковану земельну ділянку декількома співвласниками спочатку необхідно звернутися до районного управління земельних ресурсів та отримати витяг з Державного земельного кадастру щодо цієї ділянки. Якщо успадкована земельна ділянка внесена до бази даних Державного земельного кадастру, такий витяг спадкоємцям буде надано, якщо ж у базі даних відсутня інформація про цю ділянку, спадкоємцям необхідно буде звернутися до землевпорядної організації та замовити технічну документацію з встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Метою цієї документації є внесення відомостей про неї саме до Державного земельного кадастру та на підставі цього надання витягу з цього кадастру спадкоємцям щодо успадкованої ділянки.



Право власності на земельну ділянку було посвідчено державним актом на землю в 2006 році на батька. Після його смерті нотаріально було оформлено право власності на земельну ділянку та будинок в рівних частинах на доньку та сина.

Державні акти на землю дочкою та сином отримано не було через складності процедури оформлення. Ділянка та будинок юридично не поділені на частини.

Ділянка знаходиться в Бориспільському районі Київської області. Власники зареєстровані в м. Києві.

Яка процедура оформлення присадибної земельної ділянки у випадку прийняття спадщини в рівних частинах на двох спадкоємців?

Куди треба звертатися для отримання документів, що посвідчують право власності на 1/2 частину земельної ділянки, окремо кожного з двох спадкоємців? У разі необхідності поділу ділянки на рівні частини підкажіть процедуру та установи, які роблять такий поділ та документальне оформлення.

Світлана ПИЛИПЕНКО

Наступним кроком має бути реєстрація права спільної часткової власності на земельну ділянку спадкоємців у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Для цього необхідно або самим звернутися до районного відділу Державної реєстраційної служби України із заявою про реєстрацію такого права, або ж звернутися до нотаріуса, який видає свідоцтва про право на спадщину спадкоємцям, оскільки но-

таріус також може зареєструвати право власності спадкоємців на земельну ділянку.

Звертаємо увагу на те, що з цього року кожному із спадкоємців видається витяг з Державного реєстру речових прав і правовстановлюючим документом для них вважається свідоцтво про право на спадщину з долученим до нього витягом з Державного реєстру речових прав на свою частку.



У зв'язку із зверненнями громадян до міської ради із заявою на приватизацію земельних ділянок виконком Хоростківської міської ради просить надати роз'яснення з такого питання: чи можливо і як виготовити технічну документацію на землю власнику 3/4 частин житлового будинку (документація необхідна йому для проведення капітального ремонту будинку), якщо власник іншої 1/4 частини цього будинку помер понад 15 років тому і спадкоємці не спадкують житла, а будинок руйнується?

Ганна ОЛІЙНИК,
міський голова

м. Хоростків
Густинського району

ЯК ВІДРЕМОНТУВАТИ ЧАСТИНУ БУДИНКУ ЗА ВІДСУТНОСТІ ІНШОГО СПІВВЛАСНИКА, ЯКЩО ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА НЕ ПРИВАТИЗОВАНА?

Якщо спадкоємці не заявили своє право на спадкове майно (1/4 будинку) у визначений Цивільним кодексом України термін (6 місяців) та не з'являються впродовж 15 років та не здійснюють будь-яких дій щодо утримання майна в належному стані, таке майно за зверненням міської ради до суду визнається відмерлим (переходить у комунальну власність).

Наступним кроком може бути викуп 1/4 будинку, право власності на яке перейшло до міської ради, або ж якщо ця частина будинку перебуває в аварійному стані і ремонт є недоцільним — його знесення. У такому випадку має бути проведено обстеження та оформлення відповідного висновку.

В обох випадках необхідно буде визнати і оформити право власності громадянина вже не на 3/4, а на весь будинок.

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО МОЖЕ ПЕРЕДАТИ У ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЗА ПРОЕКТОМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, РОЗРОБЛЕНИМ ЗА РІШЕННЯМ РАЙДЕРЖАДМІНІСТРАЦІЇ ДО 2013 РОКУ



Розпорядженням голови Бродівської райдержадміністрації у 2012 р. мені надано дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для передачі у власність для ведення особистого селянського господарства із земель запасу за межами населених пунктів Ражнівської сільської ради Бродівського району. На підставі цього розпорядження я звернулася до проектної організації з приводу розробки проекту землеустрою. Розроблений проект землеустрою у грудні 2012 року подала на погодження до місцевого відділу Держземагентства. Але там відмовили мені у його погодженні, мотивуючи тим, що в складі проектної організації, до якої я звернулася, немає сертифікованого інженера-землевпорядника.

У січні 2013 року в складі проектної організації було сертифіковано інженера-землевпорядника і я повторно звернулася до місцевого відділу Держземагентства для погодження цього проекту землеустрою. Мені повідомили, що з 1 січня 2013 року змінилося законодавство і розпорядження голови райдержадміністрації втратило чинність, і що мені необхідно звернутися до обласного управління Держземагентства для отримання наказу на розроблення проекту землеустрою, оскільки землями сільськогосподарського призначення на сьогодні розпоряджаються територіальні органи Держземагентства.

Прошу вас надати роз'яснення, чи можна погоджувати проект землеустрою, який розроблений згідно з розпорядженням райдержадміністрації, і яким чином сьогодні я маю оформити право власності на земельну ділянку із земель запасу?

м. Броди
Львівської області

Любомира РОГОЦЬКА

Законом України від 02.10.2012 р. № 5394-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт», що набрав чинності 03.12.2012 року, було запроваджено сертифікацію інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів, що виконують відповідно роботи із землеустрою та оцінки земель (крім експертної грошової оцінки земельних ділянок), а також топографо-геодезичні та картографічні роботи.

Відповідно до Розділу II Прикінцевих та перехідних положень вищезазначеного Закону встановлено, що до 1 січня 2015 року суб'єкти господарювання, які до набрання чин-

ності цим Законом у встановленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою і мають у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників згідно з вимогами цього Закону, є розробниками документації із землеустрою.

Відповідно до внесених змін до частини 4 статті 186-1 Земельного кодексу України Законом від 02.10.2012 р. № 5395-VI, набрав чинності з 06.12.2012 року, розробник подає на погодження до відповідного територіального органу центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних ресур-

сів, оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Отже, надати проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальному органу Держземагентства України повинен розробник документації із землеустрою, який має у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників.

До кінця 2012 року на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для безоплатної передачі у приватну власність для ведення особистого селянського господарства із земель запасу за межами населених пунктів дозвіл надавала районна державна адміністрація. З 2013 року повноваження щодо розпорядження сільськогосподарськими землями державної власності перейшли до органів земельних ресурсів. Однак, зазначене рішення було надане райдержадміністрацією в межах повноважень, а, отже, визнати його таким, що втратило чинність немає підстав, оскільки законодавством це прямо не передбачено. Навпаки, статтею 58 Конституції України встановлено, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи. Враховуючи наведене, дозвіл, на підставі якого ви уклали договір із землеупорядною організацією на розробку проекту відведення, є чинним, а от затвердження такого проекту та прийняття рішення про передачу у приватну власність такої земельної ділянки вже має приймати Головне управління Держземагентства у Львівській області.

Після прийняття рішення про передачу земельної ділянки у приватну власність Вам необхідно буде звернутися до районного управління земельних ресурсів та отримати витяг з Державного земельного кадастру про реєстрацію ділянки, а потім звернутися до Укрдержреєстру та зареєструвати своє право та отримати свідоцтво про право власності на земельну ділянку.



У зв'язку з набранням чинності з 1.07.2013 р.

Закону України «Про аквакультуру» та нової редакції ст. 51 Водного кодексу України, з метою правильного застосування норм чинного законодавства України щодо надання земельних ділянок водного фонду на умовах оренди для рибогосподарських потреб (рибництва) просимо надати роз'яснення з таких питань:

1. Чи має входити до складу водного об'єкта, крім водного дзеркала, землі під водою, прибережна захисна смуга? Якщо так, то чи її також необхідно включати до проекту землеустрою та складу лота для продажу на земельних торгах і зазначати в договорі оренди водного об'єкта?

2. У частині 24 статті 137 ЗКУ зазначено, що на земельних торгах укладається договір оренди землі, а фактично буде укладатися договір оренди водного об'єкта? Чи не буде це порушенням чинного законодавства?

3. Який код КВЦПЗ необхідно застосовувати при розробленні проекту землеустрою у разі, якщо ставок чи інший водний об'єкт у складі водного дзеркала, землі під водою та прибережної захисної смуги надаються для риборозведення (рибництва) та рекреаційних цілей (10.07 і 10.08 змішане цільове призначення)?

Ігор ІРЗА,
директор
ПП «Регіональний
інвестиційний
центр аукціонів»

м. Полтава

ЯК ПРОДАТИ НА ТОРГАХ ПРАВО ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

Передусім слід розрізнити, що таке водні об'єкти, а що таке землі водного фонду.

Статтею 1 Водного кодексу України надається поняття водного об'єкта. Це природний або створений штучно елемент довкілля, в якому зосереджуються води (море, річка, озеро, водосховище, ставок, канал, водоносний горизонт).

Відповідно до статті 4 зазначеного Кодексу до земель водного фонду належать землі, зайняті:

- морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами;
- прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами;
- гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;
- береговими смугами водних шляхів.

Отже, до земель водного фонду належать як землі під водними об'єктами (тобто дно морів, річок, озер, водосховищ, інших водних об'єктів), так і прибережні захисні смуги вздовж водних об'єктів.

Статтею 58 Земельного кодексу України до земель водного фонду віднесено також штучно створенні земельні ділянки в межах акваторії морських портів.

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони, розміри яких визначаються за проектами землеустрою.

Статтею 51 Водного кодексу України передбачено, що водні об'єкти надаються у користування за договором оренди земель водного фонду на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою.

Враховуючи зазначене, частина 24 статті 137 Земельного кодексу України не суперечить нормам законодавства щодо укладання договору оренди земельної ділянки (договору оренди земель водного фонду).

Згідно зі статтею 59 Земельного кодексу України громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту.

Використання земельних ділянок водного фонду для рибальства здійснюється за згодою їх власників або за погодженням із землекористувачами.

Наказом Держкомзему від 23 липня 2010 р. №548, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 1 листопада 2010 р. за №1011/18306, затверджено класифікацію видів цільового призначення земель.

Так, для рибогосподарських потреб КВЦПЗ — 10.07, для рекреаційних цілей КВЦПЗ — 10.08.

У зв'язку з цим орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади повинен передати земельну ділянку водного фонду на умовах оренди для рибогосподарських потреб або для рекреаційних цілей.



ЯК ПОГОДЖУВАТИ ПРОЕКТ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, РОЗМІЩЕНОЇ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ЯКИЙ НЕ Є МІСТОМ ТА НЕ ВХОДИТЬ ДО ТЕРИТОРІЇ ПЕВНОГО РАЙОНУ?



Законом України від 2 липня 2013 року № 365-VII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у сфері земельних відносин щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок» частину 2 статті 186-1 Земельного кодексу України викладено в новій редакції, згідно з якою «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта, подається також на погодження до структурних підрозділів районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, — до виконавчого органу міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі, якщо такий орган не утворений, — до органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурного підрозділу обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури».

У зв'язку з викладеним виникає питання: чи впливає з положення ч. 2 ст. 186-1 ЗК України те, що проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, на яких планується розташування об'єктів будівництва, у випадку, коли такі земельні ділянки знаходяться в межах населеного пункту, який не є містом та не входить до території певного району, потрібно погоджувати згідно ч. 1 ст. 186-1 ЗК лише з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин?

Сергій КУЗНЕЦОВ,
директор ТОВ
«Аукціонний центр землі,
нерухомості та бізнесу»

с. Пожарське
Симферопольського району
АР Крим

Станом на 1 жовтня 2013 року за адміністративно-територіальним поділом в Україні налічується:

- Автономна Республіка Крим;
- 24 області;
- 2 міста зі спеціальним статусом — Київ та Севастополь;
- 490 райони;
- 460 міст (з них 180 — міста обласного значення, 278 — районного значення);
- 885 селищ міського типу;
- 1188 селищ;
- 27212 сіл.

Кожний населений пункт базового рівня (село, селище, місто) включається до адміністративно-територіального утворення вищого рівня (району, міста). У деяких випадках села, селища і навіть міста включені до міст із спеціальним статусом. Наприклад, місто Севастополь.

Так, територія, яка підпорядкована міськраді Севастополя, розділена на 4 адміністративні райони. До складу двох із них (Гагаринського і Ленінського) входять тільки міські квартали, а двом ін-

шим (Балаклавському та Нахімовському) підпорядковані також навколишні місто Інкерман, села та селища. Місто Севастополь — місто зі спеціальним статусом на рівні з областями.

Також є міста обласного значення, до яких включені села і селища. На території АР Крим до таких міст, наприклад, віднесене місто Ялта. До нього входять селища Лівадія, Гурзуф, Форос, до селищних рад яких у свою чергу входять селища Високогірне, Куй-

бишеве, Данилівка, Лінійне, Олива та інші.

Отже, якщо село, селище (не місто) **не входить до території певного району, воно має входити до території міста районного, обласного або республіканського значення**, а, отже, і погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, на якій планується забудова, здійснюється відповідним органом з питань містобудування та архітектури на рівні міста, до якого входить такий населений пункт.



Рішенням Одеської міської ради у 2002 році затверджено проект відведення земельної ділянки та передано мені у приватну власність земельну ділянку загальною площею 0,0715 га для індивідуального дачного будівництва.

У подальшому мені був виданий державний акт на право приватної власності на землю та у грудні 2002 року зареєстрований в книзі записів державних актів на право приватної власності на землю Одеською міською радою. Слід зазначити, що в державному акті цільове призначення земельної ділянки помилково вказано «для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель». Кадастровий номер у державному акті відсутній. Нині я бажаю змінити цільове призначення земельної ділянки, але виникають проблеми при виготовленні відповідної документації із землеустрою у зв'язку з існуванням розбіжностей у державному акті й рішенні органу місцевого самоврядування та й взагалі відмовою виготовляти документацію із землеустрою землепорядною організацією.

Державний реєстратор прав також зазначила, що для державної реєстрації необхідні витяг з державного земельного кадастру, рішення міської ради про передачу земельної ділянки, але оскільки існують розбіжності, не зможе зареєструвати. Як мені бути? Куди звертатися? Як вийти з цієї ситуації?

м. Одеса

Тетяна АВДЄЄВА

Згідно з підпунктом 3.3. Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему від 4 травня 1999 р. № 43 (із змінами) до 15.08.2003 р. державна реєстрація вище зазначених правовстановлюючих документів здійснювалася районною, міською, селищною, сільською радами. Слід зазначити, що нині ця Інструкція втратила чинність на підставі наказу Мінагрополітики України від 3 липня 2013 р. №404, зареєстрованого в Мінюсті 25 липня 2013 р. за №1259/23791.

Отже, зазначений Вами у запиті державний акт на право приватної власності на землю був зареєстрований у встановленому на той час порядку.

Статтею 41 Конституції України передбачено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Відповідно до пунктів 9 та 10 Розділу VII Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачено, що до 1 січня 2013 року державна реєстрація земельних ділянок, які передаються у власність із земель державної чи комунальної власності, здійснювалася з видачею державних актів на право власності на земельні ділянки. Реєстрація державних актів на право власності здійснюється у книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі.

ВИПРАВИТИ ПОМИЛКУ В ДЕРЖАВНОМУ АКТІ МОЖНА ЗА РІШЕННЯМ СУДУ



Документи, якими було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, видані до набрання чинності цим Законом, є дійсними.

Саме через це та неактуальність постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою», наказ Держкомзему від 22 червня 2009 року № 325 «Про затвердження Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою» (із змінами) втратили чинність. У зв'язку з цим відсутня можливість щодо видачі нового державного акта на право власності на земельну ділянку на Ваше ім'я.

Для підтвердження доказу того, що у державному акті на право приватної власності на земельну ділянку була допущена помилка щодо її цільового призначення і це не відповідає проекту землеустрою щодо відведення цієї ділянки та рішенню органу місцевого самоврядування, прийнятого у 2002 році, заявниці необхідно відповідно

до статті 256 Цивільно-процесуального кодексу України в порядку окремого провадження звернутися до районного суду міста Одеси.

При цьому згідно з Цивільно-процесуальним кодексом України, Пленумом Верховного суду України від 31.03.95 № 5 «Про судову практику в справах про встановлення фактів, що мають юридичне значення» необхідно надати докази та зіслатися на нормативні акти щодо неможливості іншим шляхом (окрім як шляхом звернення до суду) усунути допущені помилки у державному акті. Такими доказами можуть бути державний акт на право приватної власності на землю, виданий на Ваше ім'я, рішення Одеської міської ради 2002 року щодо затвердження проекту відведення земельної ділянки та передачі її у приватну власність загальною площею 0,0733 га для індивідуального дачного будівництва та інші документи. Суд має встановити юридичний факт неправильності запису у виданому Вам державному акті на право приватної власності на земельну ділянку в частині її цільового призначення (для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель).

Встановлення юридичного факту необхідно заявниці для подальшого виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), внесення даних про зазначену земельну ділянку до Державного земельного кадастру (проведення державної реєстрації), отримання витягу з державного земельного кадастру та звернення до відповідного структурного підрозділу Державної реєстраційної служби за місцем знаходження земельної ділянки для проведення державної реєстрації прав власності на земельну ділянку, яка зазначена в державному акті, при цьому обов'язково надати рішення суду, яким встановле-

ний факт, що має юридичне значення.

Пунктом 2 розділу VII Прикінцевих та перехідних положень 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 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).

У зв'язку з цим після отримання рішення суду необхідно звернутися до землевпорядної організації та замовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Відповідно до Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» встановлено, що до 1 січня 2015 року суб'єкти господарювання, які до набрання чинності цим Законом у встановленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою і мають у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників згідно з вимогами цього Закону, є розробниками документації із землеустрою.

Після внесення даних про зазначену земельну ділянку до Державного земельного кадастру (проведення державної реєстрації), отримання витягу з державного земельного кадастру та звернення

до відповідного структурного підрозділу Державної реєстраційної служби за місцем знаходження земельної ділянки для проведення державної реєстрації прав власності на земельну ділянку наступні дії здійснюються щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання відповідного дозволу органу місцевого самоврядування.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186-1 цього Кодексу.

Орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, погодженого в порядку, встановленому статтею 186-1 цього Кодексу, приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та зміну її цільового призначення.

Водночас слід зазначити, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної діяльності та документації із землеустрою.

Відповідно до пункту 4 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та /або детального плану території, забороняється.

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ПРИВАТИЗУЄТЬСЯ КОРИСТУВАЧАМИ ЗА ФАКТИЧНОЮ ПЛОЩЕЮ, ЩО НЕ ПЕРЕВИЩУЄ ГРАНИЧНО ДОПУСТИМИХ РОЗМІРІВ

Статтею 14 Конституції України встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Земельним кодексом України передбачено, що безоплатна приватизація земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:

- а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
- б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації держав-



Шановна редакціє! Звертаємося з проханням допомоги мешканцям нашого мікрорайону розібратися, як їм приватизувати свої прибудинкові земельні ділянки. Проблема в тому, що ми фактично користуємося прибудинковими земельними ділянками з кінця 40-х років минулого століття відповідно до землевідводів 1948 та 1950 років. Першим з них загальна земельна ділянка відводилася під забудову мікрорайону, а другим — розподілялася між громадянами під індивідуальні житлові будинки.

У процесі приватизації своїх прибудинкових територій у мешканців виникло питання: чи можуть вони оформити право власності на всю земельну ділянку, якою фактично користуються від початку заселення мікрорайону і за яку сплачують податки вже багато років, якщо вона має площу дещо більшу від зазначеної в землевідводі, але не перевищує норми і не виходить за межі загального відводу землі під забудову мікрорайону?

**Від жителів мікрорайону «Лиса гора»
Тетяна ДОЦЕНКО,**
голова Комітету органу самоорганізації населення мікрорайону «Лиса гора»

м. Київ

них і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

- в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом (ст. 116, 121 Земельного кодексу).

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами України визначений статтею 118 цього ж Кодексу. Зокрема, громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого



У 1998-2000 роках землі запасу рішенням виконавчого сільської ради за погодженням з обласною радою були надані громадянам для розширення особистих підсобних господарств в розмірі до 2 га. Акти на право власності не виготовлені. Після інвентаризації земель у 2013 році Держземагенство зазначені землі вирішило передати в оренду фермерським господарствам. Чи мають право користувачі цими землями узаконити їх?

Микола ПИВОВАРОВ,
сільський голова

Куп'янський район
Харківської області

ЯКЩО ГРОМАДЯНИ КОРИСТУВАЛИСЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ ТА СПЛАЧУВАЛИ ПОДАТОК, ВОНИ МОЖУТЬ ОТРИМАТИ ЇХ БЕЗОПЛАТНО У ВЛАСНІСТЬ

До набрання чинності Земельним кодексом України в редакції 2001 року, тобто до 1.01.2002 року, приватизація земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства здійснювалася відповідно до статті 56 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року). Цією статтею, зокрема, було передбачено, що для ведення особистого підсобного господарства громадянам за рішенням сільської, селищної, міської Ради народних депутатів передаються безоплатно у власність земельні ділянки, в межах населених пунктів, у розмірах, вказаних у зе-

мельно-облікових документах, або надаються безоплатно у власність у розмірі не більше 0,6 гектара.

За бажанням громадян їм додатково можуть надаватися земельні ділянки у користування.

Загальна площа цих ділянок не повинна перевищувати 1 гектара.

Збільшення розмірів земельних ділянок до 2 гектарів може провадитися за погодженням з обласною Радою народних депутатів.

Отже, до 2002 року сільська рада не мала права передати у приватну власність земельну ділянку для ведення особистого підсобного господарства площею понад 0,6 га.

самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

Пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» 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.

Отже, громадяни — власники житлових будинків, які бажають приватизувати земельну ділянку, на якій розташовані ці будинки, мають право звернутися до землеупорядної організації та замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки. За цією документацією визначається точний розмір площі земельної ділянки з точністю до чотирьох цифр після коми та присвоюється кадастровий номер. Така технічна документація разом із заявою про приватизацію передається міській раді на розгляд та прийняття відповідного рішення. Приймаючи рішення про безоплатну передачу у власність громадян земельних ділянок, які перебувають у їх користуванні, Київська міська рада в цьому рішенні, крім адреси земельної ділянки, має вказати також точну її площу та кадастровий номер. Звертаємо увагу на те, що площа земельної ділянки, яка безоплатно передається громадянину України для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд в м. Києві, не повинна перевищувати 0,10 га.

Щодо можливої незначної розбіжності у площі земельної ділянки між фактичною і зазначеною у документах 1955 року, то таке є цілком природним.

При розподілі 1955 року земельних ділянок під житлові будинки громадянам в межах забудови мікрорайону їх межі могли вноситися з певними технічними помилками, оскільки точність вимірювань на той час була дуже низькою, а, отже, площа таких земельних ділянок могла дещо відрізнятись від фактичних площ.

Нині проведення геодезичних вимірювань здійснюється електронними приладами, які дозволяють отримувати більш точний результат. Крім того, слід врахувати, що фактичні межі земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян — жителів мікрорайону, з точки зору раціонального використання історично склалися саме так, а також те, що земельний податок громадяни сплачують за фактичну площу земельної ділянки, яка не перевищує 0,10 га. Приватизація таких земельних ділянок має здійснюватися за їх фактичною площею.

Таким чином, ділянки, про які йдеться, могли передаватися лише у постійне користування. Правовстановлюючим документом щодо цих земельних ділянок мав бути державний акт на право постійного користування землею і отримати його необхідно було до кінця 2001 року, оскільки з набранням чинності Земельного кодексу України (в редакції 2001 року) громадянам земельні ділянки передавалися або у власність, або в оренду. Так, пунктом 1 Перехідних положень чинного Земельного кодексу встановлено, що рішення про надання в користування земельних ділянок, а також про вилучення (викуп) земель, прийняті відповідними органами, але не виконані на момент введення у дію цього Кодексу, підлягають виконанню відповідно до вимог цього Кодексу. Тобто грома-

дяни вже мали б укласти договір оренди та користуватися наданими їм земельними ділянками.

Крім того, з 2002 року ці громадяни мали право отримати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства у розмірі, що не перевищує різницю між 2 га та вже раніше приватизованою земельною ділянкою для ведення особистого підсобного господарства (ст. 5 ЗУ «Про особисте селянське господарство»).

Разом з тим, оскільки не приймалося рішення щодо припинення права користування та вилучення у громадян раніше наданих їм земельних ділянок, фактично ці земельні ділянки не можуть передаватися в користування іншим особам.

Відповідно до вимог закону, а саме, частини п'ятої статті 116 Зе-

мельного кодексу України, земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом. А, отже, спочатку необхідно прийняти рішення про припинення прав користування громадян або визнати таким, що втратило чинність рішення про надання у користування земельних ділянок цим громадянам. При цьому, якщо громадяни фактично користувалися земельними ділянками та сплачували земельний податок, — вони мають першочергове право на узаконення такого користування, а саме — отримати їх безоплатно у власність.