

2 / ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ЧОТИРНАДЦЯТЕ

Алла КАЛЬНИЧЕНКО, Анастасія ШЕМШУР

Про новий порядок та особливості зміни цільового призначення земельних ділянок

6 / ЮРИДИЧНІ АСПЕКТИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Тетяна КОВАЛЕНКО

Особливості кримінальної відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки

9 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО РОЗ'ЯСНЮЄ

Щодо укладення та реєстрації договорів оренди

9 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО ІНФОРМУЄ

Оновлено дані Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

10 / МІН'ЮСТ ІНФОРМУЄ

Про реєстрацію прав на нерухоме майно

11 / ПОРАДИ — РАДАМ

11 Для розміщення тимчасової споруди (з метою здійснення підприємницької діяльності) не потрібно змінювати цільове призначення земельної ділянки

12 Власнику автостоянки земельна ділянка надається в оренду без аукціону

13 / ПОРАДА ЮРИСТА

Алла КАЛЬНИЧЕНКО

Є відшкодовані кошти.
На що їх можна використати?

14 / ПОВЕРТАЮЧИСЬ ДО ОПУБЛІКОВАНОВОГО

Андрій МАРТИН

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення: уточнення особливостей застосування постанови КМУ від 31 жовтня 2011 року № 1185

15 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

24 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

ПРО НОВИЙ ПОРЯДОК ТА ОСОБЛИВОСТІ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Ці та пов'язані з ними питання
розглядають юристи

Алла КАЛЬНІЧЕНКО та Анастасія ШЕМШУР

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення» змінив редакцію статті 20 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ), що визначає порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок.

Спочатку з'ясуємо — як же наше законодавство тлумачить поняття «цільове призначення земельної ділянки» та «категорія земель»?

Земельний кодекс України і, зокрема, його стаття 20, взагалі не дає цим поняттям визначення. Проаналізувавши низку земельних документів, можемо стверджувати, що поняття «категорія земель» ширше за поняття «цільове призначення земельної ділянки». Чому? «Категорія земель» визначається не щодо конкретної земельної ділянки, а до певної їх кількості — сукупності земельних ділянок, можливо, навіть різного цільового призначення, які об'єднуються в одну категорію.

Що ж до поняття «цільове призначення земельної ділянки», то відповідно до статті 1 Закону України «Про землеустрій» це «використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку».

Далі визначимося з повноваженнями органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок.

За статтею 20 ЗКУ віднесення земель до тієї чи іншої категорії

здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Цільове призначення земельних ділянок встановлюється цими ж органами під час затвердження проекту землеустрою щодо їх відведення або інших проектів землеустрою.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Змінити цільове призначення земельних ділянок державної або комунальної власності уповноважені Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ.

ЕТАПИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Умовно порядок зміни цільового призначення земельних ділянок можна поділити на три етапи.

■ ПЕРШИЙ ЕТАП порядку зміни цільового призначення земельних ділянок передбачає необхідність розроблення та погодження проекту відведення земельних ділянок.

У разі зміни цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності користувачі або зацікавлені особи мають звернутися до органу виконавчої влади або місцевої державної адміністрації за дозволом на розробку проекту землеустрою щодо її відведення.

У разі зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності власнику не потрібно отримувати дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки — він сам на власний ризик замовляє цей про-

ект. Якщо цей проект рада чи орган виконавчої влади не затверджує і зміна цільового призначення не відбувається, то чин-

не законодавство жодним чином не врегулює відшкодування витрачених коштів на виготовлення проекту.

З ЧОГО СКЛАДАЄТЬСЯ ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У РАЗІ ЗМІНИ ЇЇ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ?

Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:

- 1) завдання на розроблення проекту землеустрою;
- 2) пояснювальну записку;
- 3) копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (зміни цільового призначення земельної ділянки земель державної чи комунальної власності);
- 4) рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту земле-

- устрою щодо відведення земельної ділянки (для державних чи комунальних земель);
- 5) копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (за наявності таких об'єктів);
- 6) розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- 7) розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- 8) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- 9) кадастровий план земельної ділянки;
- 10) матеріали погодження проекту землеустрою.

Порядок погодження визначає стаття 186-1 ЗКУ, а саме:

- «1. Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій та форм власності підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин.
2. 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 органу містобудування та архітектури.
3. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки: природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельної ділянки, розташованої на території чи в межах об'єкта природно-заповідного фонду або в межах прибережної захисної смуги, підлягає також погодженню з природоохоронним органом; історико-культурного призначення, земельної ділянки, розташованої на території історичних ареалів населених місць, земельної ділянки, на якій розміщені об'єкти культурної спадщини, підлягає також погодженню з органом охорони культурної спадщини; лісгосподарського призначення підлягає також погодженню з органом лісового господарства; водного фонду підлягає також погодженню з органом водного господарства».

Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам:

- законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів;
- документації із землеустрою або містобудівної документації. **Звертаємо увагу, що з 1 січня 2013 року набрала чинності частина четверта статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», якою передбачено, що зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території забороняється.**

У деяких випадках, передбачених статтею 9 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації», проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки при зміні її цільового призначення має бути поданий на обов'язкову державну експертизу. У цьому випадку погоджений проект подається замовником або розробником до Держземагентства України, чи його територіального органу для здійснення такої експертизи.

Цей етап можна вважати завершеним тоді, коли проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки при зміні її цільового призначення виготовлений і погоджений, тобто готовий для передачі його до місцевої ради або органу виконавчої влади для затвердження та прийняття рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

■ **ДРУГИЙ ЕТАП** порядку зміни цільового призначення земельних ділянок передбачає:

- подання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки до відповідного органу місцевого самоврядування чи виконавчої влади;
- розгляд та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

- прийняття уповноваженим органом на підставі проекту відведення земельної ділянки рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, або ж відмову у такій зміні.

Звертаємо увагу, що у зв'язку із проведенням розмежування земель державної та комунальної власності відбулися зміни у повноваженнях органів державної влади та місцевого самоврядування.

Основний критерій визначення повноважень відповідних органів — належність земельної ділянки до державної, комунальної чи приватної власності (див. схему).

■ **ТРЕТІЙ ЕТАП** законодавство передбачає лише для випадків, коли рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок потребує погодження з Верховною Радою України або Кабінетом Міністрів України.

Зокрема, Верховна Рада України погоджує віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності до земель інших категорій, та зміну їх цільового призначення.

Щодо «особливо цінних земель», то стаття 150 ЗКУ до таких земель відносить (у складі земель сільськогосподарського призначення):

- чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах;
- лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти;

- темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті;
- бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо-глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти;
- коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі;
- ґрунти Закарпаття.

Також стаття 150 ЗКУ до особливо цінних земель відносить торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини; землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; а також землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення.

Поряд з тим, погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що передбачається розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Кабінет Міністрів України погоджує зміну цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісгосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності.

ЯКЩО ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ПОРУШЕНО

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель, відповідно до статті 21 ЗКУ, є підставою для:

- а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;
- б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;
- в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;
- г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

ПОРЯДОК ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК (із врахуванням останніх змін у чинному законодавстві).

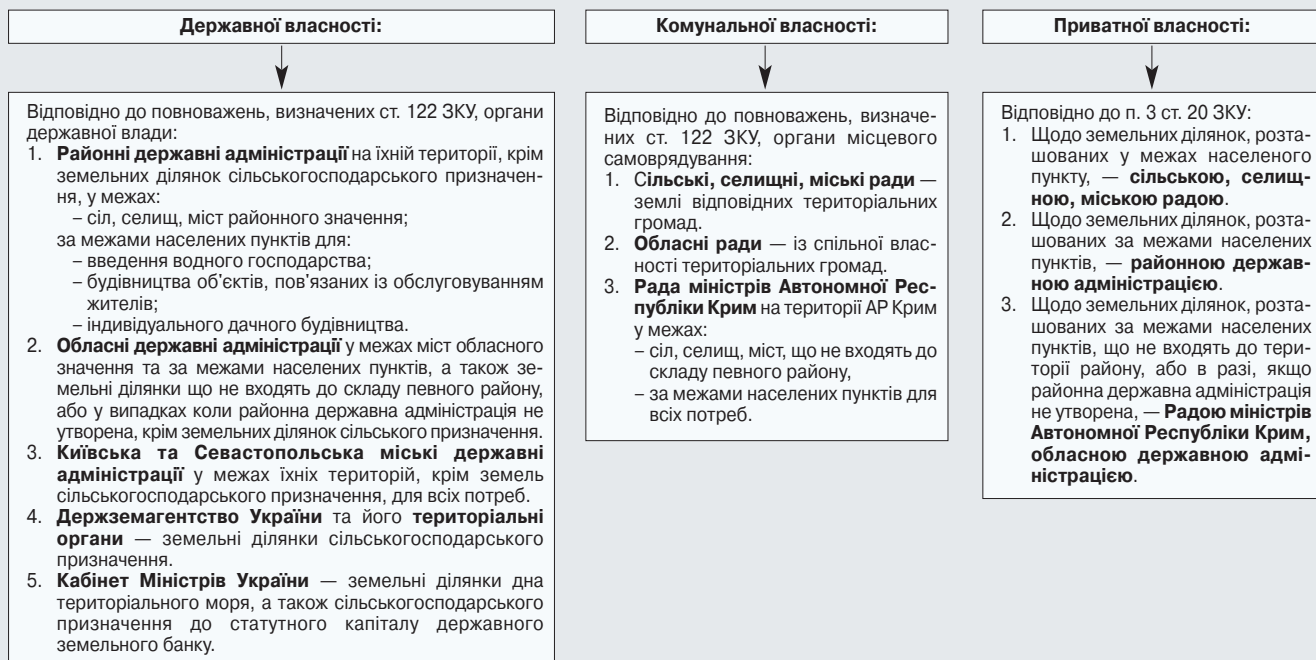
I ЕТАП

Зміна цільового призначення проводиться за проектами відведення земельних ділянок (далі — проект).



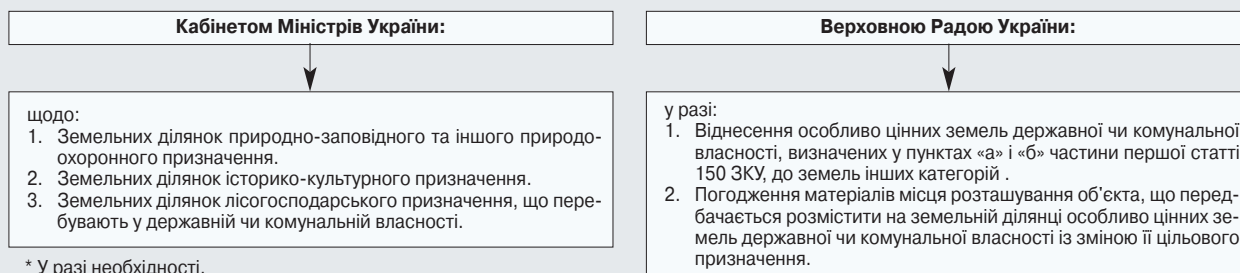
II ЕТАП

Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок приймають щодо земель:



III ЕТАП *

Рішення про зміну цільового призначення має бути ПОГОДЖЕНО:



* У разі необхідності.

Тетяна КОВАЛЕНКО,
кандидат юридичних наук, доцент

ОСОБЛИВОСТІ КРИМІНАЛЬНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ



за самовільне зайняття земельної ділянки

1. САМОВІЛЬНЕ ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВІДНОСИТЬСЯ ДО ЗЛОЧИНІВ ПРОТИ ВЛАСНОСТІ

Конституція України проголосила землю власністю Українського народу та основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 13 та ст. 14). Самовільне зайняття землі є найбільш поширеним порушенням земельного законодавства, що зазіхає на права та законні інтереси власників земель, землекористувачів, у тому числі орендарів. З усієї кількості виявлених порушень, які кваліфікуються як самовільне зайняття земель, 20 — 25% відноситься до категорії захоплення землі як власності — державної, комунальної, приватної. Найбільша площа самовільно зайнятих земельних ділянок припадає на землі сільськогосподарського призначення — 63 відсотки.

Кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки встановлена у ст. 197-1 чинного Кримінального кодексу України (далі — КК України). Подібний склад земельного злочину було закріплено у ч. 1 ст. 199 Кримінального кодексу України від 28 грудня 1960 р. із змінами та доповненнями, яким встановлювалася кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки, якщо за такі ж дії протягом року було застосовано адміністративне стягнення.

У прийнятому 5 квітня 2001 року КК України самовільне зайняття земельної ділянки було декриміналізовано, тому відповідно до законодавства України такі дії розглядалися виключно як адміністративний проступок та цивільний делікт до початку 2007 року. Проте значне поширення самовільного захоплення земельних ділянок, яке стало набувати масового характеру, зумовило відновлення у чинному КК України кримінальної відповідальності за зазначені діяння Законом України «Про внесення змін до

деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки» від 11 грудня 2006 року, який набув чинності з 3 лютого 2007 р.

Самовільне зайняття земельної ділянки відноситься до злочинів проти власності (Розділ VI КК України), оскільки насамперед порушує права та законні інтереси суб'єктів права державної власності — держави в особі уповноважених органів, комунальної власності — територіальних громад в особі відповідних рад, а також приватної власності — в особі фізичних і юридичних осіб.

2. ЮРИДИЧНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ЗА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ БЕЗ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ ЧИННЕ ЗАКОНОДАВСТВО НЕ ПЕРЕДБАЧАЄ

Кримінальний кодекс України не розкриває суть терміну «самовільне зайняття земельної ділянки», а лише передбачає відповідальність за зазначені дії. Законодавче визначення цього терміну закріплено у ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», відповідно до якої самовільне зайняття земельної ділянки — це будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними. В юридичній літературі законодавче визначення самовільного зайняття земельної ділянки піддається справедливій критиці. Так, на думку А. М. Мірошниченка таке визначення є вкрай невдалим, воно штучно зву-

жує розуміння «самовільного зайняття»¹ і, як слушно зазначає О. В. Лугина, сприяє встановленню хибної практики, за якою використання земельної ділянки, щодо якої прийнято рішення про її надання, але без правовстановлюючих документів, не вважається самовільним захопленням². Необхідно зазначити, що у земельному законодавстві до 2008 року самовільне зайняття земельної ділянки пов'язувалося із будь-якими діями особи, які свідчили про фактичне використання не наданої їй земельної ділянки чи намір використовувати земельну ділянку до встановлення її меж у натурі (на місцевості), до одержання документа, що посвідчує право на неї, та до його державної реєстрації. Проте внесені до Земельного кодексу України зміни щодо моменту виникнення прав на земельну ділянку зумовили трансформацію характерних ознак самовільного зайняття земельної ділянки.

Об'єктивну сторону самовільного зайняття земельної ділянки становлять:

- а) активні протиправні дії;
- б) шкода, нанесена власнику земельної ділянки чи землекористувачу;
- в) причинний зв'язок між протиправними діями та шкодою.

Об'єктивна сторона кваліфікованого складу злочину (ч. 2 ст. 197-1 КК України) характеризується лише протиправними активними діями по зайняттю земельної ділянки.

Самовільне зайняття земельних ділянок може виступати у двох формах:

- 1) у формі дій, які свідчать про фактичне використання особою за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) — наприклад, оброблення ділянки сільськогосподарського призначення;
- 2) у формі дій, які свідчать про намір особи використовувати земельну ділянку за відсутності вчиненого правочину щодо такої ділянки — наприклад, огороження самовільно зайнятої ділянки.

У науковій літературі звертається увага на необхідність відмежування самовільного зайняття земельної ділянки від самовільного використання землі³ чи використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів⁴. Якщо особа приступила до використання земельної ділянки до моменту отримання державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного землекористування чи укладення договору оренди і реєстрації прав на землю (тобто до моменту виникнення права власності чи землекористування), але було прийнято рішення місцевої ради чи державної адміністрації про надання такої ділянки у власність чи оренду, такі дії не можна кваліфікувати як самовільне зайняття. Юридичної відповідальності за самовільне використання землі (використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів) чинне законодавство не передбачає.

3. РОЗМЕЖУВАННЯ САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА ДОБРОСОВІСНОГО НЕЗАКОННОГО ВОЛОДІННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ

Певні проблеми у практиці регулювання земельних відносин викликає розмежування самовільного зайняття земельної ділянки як земельного правопорушення, зокрема й злочину, та добросовісного незаконного володіння земельною ділянкою, яке юридичної відповідальності не тягне. У земельному законодавстві не визначені випадки володіння земельною ділянкою без належних юридичних підстав та юридичні наслідки такого володіння за умови добросовісності володільця. Водночас, чинне законодавство фактичне володіння визнає однією із підстав набуття прав на землю за давністю користування — набувальною давністю (ст. 119 ЗК України). Так, відповідно до ст. 119 ЗК України громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. При цьому критерії «добросовісності», «відкритості» та «безперервності» у земельному законодавстві також не визначені.

Відповідно до ч. 1 ст. 197-1 КК України самовільне зайняття земельної ділянки визнається земельним злочином за умови, якщо законному володільцю або власнику завдано значної шкоди. Шкода визнається значною, якщо вона у сто і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян. Порядок розрахунку такої шкоди закріплений у Методиці визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963.

У ч. 2 ст. 197-1 КК України передбачено кваліфікований склад злочину: 1) вчинення самовільного зайняття земельної ділянки особою, раніше судимою за злочин, передбачений цією статтею, або 2) групою осіб, або 3) щодо земельних ділянок особливо цінних

¹ Мірошниченко А. М. Земельне право України : підручник / А. М. Мірошниченко. — К. : Алерта ; НТ ; ЦУЛ, 2009. — С. 443.

² Лугина О. В. Проблеми нормативного визначення терміна «самовільне зайняття земельних ділянок» / О. В. Лугина. — Земельне право України. — 2007. — № 3. — С. 59-65.

³ Бредіхін О. О. Проблеми відшкодування шкоди за самовільне зайняття земельних ділянок / О. О. Бредіхін // Земельне право України : теорія і практика. — 2007. — № 2. — С. 52-53.

⁴ Лугина О. В. Проблеми нормативного визначення терміна «самовільне зайняття земельних ділянок» / О. В. Лугина. — Земельне право України. — 2007. — № 3. — С. 63.

земель, земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель.

Перелік особливо цінних земель визначений у ст. 150 Земельного кодексу України (далі — ЗК України) — до них відносяться: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерновобуро-земні глибокі і середньоглибокі; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму; землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; дернові глибокі ґрунти Закарпаття; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі природно-заповідного фонду; землі історико-культурного призначення.

Відповідно до ст. 112 ЗК України охоронні зони створюються: а) навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів; б) уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти. Зони санітарної охорони згідно зі ст. 113 ЗК України створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності. Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови (ст. 114 ЗК України). Відповідно до ст. 115 ЗК України зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

У випадку самовільного зайняття земельної ділянки шляхом вчинення обману або шахрайських дій — наприклад, підроблення документів на право власності на землю; надання неправдивих відомостей

щодо фізичної чи юридичної особи при оформленні документів на право власності на землю тощо — дії винної особи необхідно кваліфікувати за сукупністю злочинів, передбачених ч. 1 чи ч. 2 ст. 197-1 та відповідною частиною ст. 190 КК України⁵.

4. КВАЛІФІКОВАНИЙ СКЛАД САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НЕОБХІДНО РОЗШИРИТИ

З метою посилення правової охорони землі як основного національного багатства в науковій літературі обґрунтовується необхідність розширити кваліфікований склад самовільного зайняття земельної ділянки, зокрема доповнити КК України правовою нормою, яка б передбачала кримінальну відповідальність за безгосподарне використання самовільно зайнятої земельної ділянки, що спричинило знищення або втрату родючості, виведення землі із сільськогосподарського обороту, порушення структури ґрунту (зняття ґрунтового покриву родючого шару ґрунту)⁶.

Суб'єкт злочину є загальним, тобто ним може бути будь-яка фізична особа, що досягла 16 років. З суб'єктивної сторони самовільне зайняття земельної ділянки завжди здійснюється з прямим умислом, спрямованим на заволодіння земельною ділянкою. Тому використання землі, що не має на меті заволодіння нею, не може визнаватися самовільним зайняттям та тягти юридичну відповідальність (наприклад, складування відходів, стоянка автомашин, проїзд тощо). Психічне ставлення до нанесеної власнику земельної ділянки чи землекористувачеві шкоди може бути у формі непрямого умислу. В юридичній літературі наголошується, що помилка особи щодо справжніх відповідальність за ст. 197-1 КК України через відсутність умислу. Висновок про відсутність складу злочину необхідно робити також у випадку добросовісного користування земельною ділянкою, коли особа, здійснюючи без законних підстав обробку та присвоєння корисних властивостей земельної ділянки, вважає своє землекористування правомірним⁷.

⁵ Стрижевська А. А. Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво / А. А. Стрижевська // Науково-практичний коментар до Кримінального кодексу України : У 2 т. — Т. 1 / За заг. ред. П. П. Андрушка, В. Г. Гончаренка, Є. В. Фесенка. — 3-тє вид., перероб. та доп. — К. : Алеута ; КНТ ; Центр учбової літератури, 2009. — С. 594.

⁶ Світличний О. П. До проблемних питань у сфері земельних ресурсів / О. П. Світличний // Бюлетень Міністерства юстиції України. — 2009. — № 4-5. — С. 134-135.

⁷ Дудоров О. О., Мельник М. І. Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво / О. О. Дудоров, М. І. Мельник // Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України. — 5-тє вид., переробл. та доповн. / За ред. М. І. Мельника, М. І. Хавронюка. — К. : Юридична думка, 2008. — С. 518.

Відповідно до статті 2 Закону України «Про оренду землі» відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим Законом, законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі.

Згідно із частиною четвертою статті 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем.

Статтею 16 Закону України «Про оренду землі» (далі — Закон) передбачено, що укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку.

Відповідно до статті 6 Закону право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

ЩОДО УКЛАДЕННЯ ТА РЕЄСТРАЦІЇ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ

Таким чином, обов'язок орендаря земельної ділянки щодо виплати орендної плати за використання земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації договору оренди землі.

Також слід зазначити, згідно із статтею 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі

земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження.

Тобто, з урахуванням повноважень щодо передачі в оренду нерозподілених (невитребуваних) земельних часток (паїв), орендна плата за їх використання на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку надходить тому органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування, який прийняв рішення про надання земельної частки (паю) в оренду.

Разом з тим, відповідно до статті 3 Цивільно процесуального кодексу України кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів.

ОНОВЛЕНО ДАНІ ДОВІДНИКА ПОКАЗНИКІВ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

З урахуванням підсумків проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у 2012 році Держземагентство України оновило дані Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів по всіх регіонах України та актуалізувало графічну інформацію про стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у регіонах України станом на 1 січня 2013 року.

Довідник оприлюднено на офіційному веб-сайті Держземагентства України (www.dazru.gov.ua) у розділі «Ринок та оцінка земель» — «Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів».

Планове оновлення даних Довідника відбудеться за результатами проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у I кварталі цього року.





ПРО РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

З 1 січня 2013 року державна реєстрація прав на нерухоме майно здійснюється в 583 органах державної реєстрації прав та у 6835 нотаріусів

струватиме відповідні права та видаватиме свідоцтво про право власності на нерухоме майно. Строки реєстрації не перевищуватимуть чотирнадцяти робочих днів з моменту подання відповідної заяви. (Право власності на земельну ділянку здійснюватиметься після державної реєстрації цієї земельної ділянки в Державному земельному кадастрі.)

На сайті Державної реєстраційної служби (www.drсу.gov.ua/show/9839) розміщено спеціальний Довідник для користувачів реєстраційними послугами, в якому можна ознайомитися з адресами органів державної реєстрації прав, надаються роз'яснення, які речові права на нерухоме майно, їх обтяження підлягають державній реєстрації, щодо строків проведення державної реєстрації прав, документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно тощо.

Нотаріусами реєструватиметься перехід права власності на нерухоме майно, тобто, здійснюватиметься «вторинна» державна реєстрація нерухомості. При посвідченні договорів купівлі-продажу, міни, дарування нерухомого майна та земельних ділянок, набуття права власності на успадковану нерухомість тощо нотаріус здійснюватиме одночасно процедуру державної реєстрації права власності на нерухоме майно в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Відомості до Реєстру нотаріус вноситиме практично «день у день».

Буде забезпечене функціонування цієї процедури за принципом «єдиного вікна», коли нотаріус особисто здійснюватиме державну реєстрацію та видаватиме витяги з Реєстру.

Плата за державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень встановлена у вигляді державного мита, однакового на всій території України.

Так, за проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно державне мито стягуватиметься у розмірі 7 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (що становить 119 гривень), а за державну реєстрацію інших речових прав на нерухоме майно, та обтяжень прав на нерухомі речі — 3 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, тобто 51 гривню.

Права на нерухоме майно, що виникли та зареєстровані в установленому порядку до 2013 року, визнаватимуться дійсними й з 1 січня 2013 року. Законодавство не передбачає обов'язку звертатися за їх «перереєстрацією» в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У разі звернення за бажанням особи за проведенням такої перереєстрації державне мито не справляється.

В Укрдержреєстрі працює «телефон для довідок» Департаменту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за номером (044) 233 64 78.

З початку цього року в Україні державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (земельні ділянки, житлові будинки, квартири, будівлі та споруди тощо) проводиться за спрощеною процедурою за принципом «єдиного вікна».

Державну реєстрацію проводять державні реєстратори прав на нерухоме майно та нотаріуси. Сьогодні в Україні працює 2646 державних реєстраторів, а також 6835 державних та приватних нотаріусів.

Органами державної реєстрації прав здійснюватиметься «первинна» реєстрація речових прав на нерухоме майно (новозбудованих будинків, квартир у новобудовах або новосформованих земельних ділянок), а також усіх прав на нерухоме майно, які виникли до 1 січня 2013 року. Орган державної реєстрації прав за місцезнаходженням нерухомого майна реє-

ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ТИМЧАСОВОЇ СПОРУДИ (з метою здійснення підприємницької діяльності) НЕ ПОТРІБНО ЗМІНЮВАТИ ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

До виконкому сільської ради надійшла заява від мешканки села про надання дозволу для встановлення МАФ на приватизованій земельній ділянці, призначеній для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель (державний акт виданий на ім'я чоловіка).

Чи потрібно в цьому випадку змінювати цільове призначення земельної ділянки? Яке рішення повинен прийняти виконавчий комітет сільської ради і якими законодавчими актами повинен керуватися?

Валентина ДАНЬКЕВИЧ,
землевпорядник сільської ради

с. Петрівка
Бобровицького району
Чернігівської області

12 грудня 2011 року вступив в дію наказ № 244 від 21.10.11 Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, яким затверджено Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності. Наказом визначено механізм розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, але не обумовлено, яким чином надається земельна ділянка під тимчасову споруду.

Прошу надати роз'яснення, яким чином надавати земельні ділянки під розміщення тимчасових споруд?

Віталій САВЕНКО,
голова Миронівської міської ради

Київська область

Усі звикли, що встановлення малої архітектурної форми (МАФ) включало в себе можливість здійснювати підприємницьку діяльність.

Однак, із прийняттям Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» поняття «мала архітектурна форма» набуло нового значення.

Мала архітектурна форма — це невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору та доповнює композицію будинків, будівель, їх комплексів. До малих архітектурних форм належать: альтанки, павільйони, навіси; паркові арки (аркади) і колони (колони); вуличні вази, вазони і амфори; декоративні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади; монументальна, декоративна

та ігрова скульптура; вуличні меблі (лавки, лави, столи); садово-паркове освітлення, ліхтарі; сходи, балюстради; інші об'єкти, визначені законодавством.

Поряд з тим, законодавець вводить поняття тимчасової споруди (далі — ТС) торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності.

ТС є одноповерхова споруда, що виготовляється із полегшених

конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, та встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.

ТС для здійснення підприємницької діяльності може мати закриті приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення.

При цьому законодавець чітко розмежує порядки розміщення малих архітектурних форм та тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності. Так, розміщення малих архітектурних форм здійснюється відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів», а розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності здійснюється в порядку встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Пунктом 2.1. Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 21.10.2011 № 244 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 листопада 2011 р. за № 1330/20068, підставою для розміщення ТС є паспорт прив'язки тимчасової споруди.

Замовник, який хоче встановити тимчасову споруду, має звернутися до відповідного виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, районної державної адміністрації із заявою у довільній формі про можливість розміщення ТС. До заяви додаються графічні матеріали із зазначенням бажаного її місця розташування, виконані замовником у довільній формі на топографо-геодезичній основі М 1:500 кресленнями контурів тимчасової споруди з прив'язкою до місцевості; реквізити замовника (найменування, П.І.Б., адреса, контактна інформація). Цей перелік документів є вичерпним.

ТС може бути розміщено як на земельній ділянці, так і на окремому об'єкті нерухомості, наприклад, на набережній, у підземному переході тощо.

Якщо ТС має розміщуватися безпосередньо на земельній ділянці, то право користування

чужою земельною ділянкою або її частиною оформляється договором особистого сервіту (ст. 100 ЗКУ). Сторонами такого договору є власник ТС з однієї сторони та власник або користувач земельної ділянки — з іншої.

Окремо слід зазначити, що не може в одній особі поєднатися

власник земельної ділянки та особа, в інтересах якої його встановлено.

При встановленні особистого сервіту для розміщення ТС (з метою здійснення підприємницької діяльності) не потрібно змінювати цільове призначення земельної ділянки.

ВЛАСНИКУ АВТОСТОЯНКИ ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА НАДАЄТЬСЯ В ОРЕНДУ БЕЗ АУКЦІОНУ

Хмельницька міська рада зіштовхнулася із питанням, на яке дуже складно знайти відповідь у чинному законодавстві. А саме: свого часу міська рада надала підприємцю в оренду земельну ділянку площею 3400 кв. м для влаштування стоянки на 100 автомобілів. Орендар добросовісно виконував умови договору. Але у травні 2010 року підприємець продав приватному підприємству цю автостоянку — асфальтобетонне покриття, металеву огорожу та приміщення контрольно-пропускного пункту. Коли новий власник автостоянки звернувся до міської ради, було прийнято рішення про припинення права оренди колишнього власника автостоянки та передачу в оренду земельної ділянки новому власнику. Однак прокуратурою міста вбачається порушення міською радою вимог статті 134 Земельного кодексу, оскільки, на її думку, надання в оренду земельної ділянки в цьому випадку має проводитися виключно за результатами земельного аукціону. Але як проводити аукціон з продажу права оренди, якщо на земельній ділянці розміщене майно конкретної особи?

Просимо допомогти знайти можливі законні варіанти розв'язання цієї проблеми.

Іван ПРОКОПЕЦЬ,
заступник міського голови

м. Хмельницький

Відповідно до частини другої статті 120 Земельного кодексу України, якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Частиною третьою статті 7 Закону «Про оренду землі» встановлено, що до особи, якій перейшло право власності на житловий бу-

динок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

Згідно з частиною другою статті 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних

торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Тобто виникає запитання: чи відноситься автостоянка до будівель і споруд?

Наказом Держстандарту від 17.08.2000 № 507 затверджено Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018 — 2000, який гармонізовано з СС, ДНДІАСБ Держбуду.

За цим класифікатором «споруди» — це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

Інженерні споруди класифікуються в основному за інженерним задумом, що визначається цільовим призначенням об'єкта.

До інженерних споруд відносяться: транспортні споруди (залізниці, шосейні дороги, злітно-посадкові смуги, мости, естакади тощо), трубопроводи та комунікації, дамби, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди тощо.

Відповідно до цього Класифікатора клас «Вулиці та дороги» (код 2112) включає: міські та сільські вулиці, позаміські дороги та будь-які шляхи (включаючи відкриті транспортні розв'язки, **стоянки**, перехрестя, об'їзні та окружні дороги), наприклад, проспекти, алеї, провулки, обхідні дороги, під'їзні дороги, польові дороги, доріжки для верхової та велосипедної їзди, майдани, тротуари та пішохідні зони.

Цей клас включає також пристрої для освітлення, сигналізації, забезпечення безпеки та стоянок.

Враховуючи наведене, прокуратурою не взято до уваги, що відповідно до норм Земельного кодексу «споруда» (в цьому випадку — стоянка) дає право на передачу її власнику земельної ділянки в оренду без проведення аукціону.

● ПОРАДИ ЮРИСТА Є ВІДШКОДОВАНІ КОШТИ.

НА ЩО ЇХ МОЖНА ВИКОРИСТАТИ?

ДОВІДКОВО

Торік упродовж одинадцяти місяців із сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва вилучено 1608,26 га земель. З них: 1546,29 га — 96,1 відсотка — сільськогосподарські угіддя та 61,97 га — 3,9 відсотка — лісові угіддя. Сума нарахованих втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва становить 90,7 млн гривень.

На спеціальних рахунках місцевих рад знаходиться 560,3 млн гривень відшкодованих коштів, з них на депозитних рахунках в установах банку — 206,9 млн грн.

РЕДАКЦІЯ НАГАДУЄ

Відповідно до статті 209 Земельного кодексу України втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України.

Кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі, розмежування земель державної та комунальної влас-

ності. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.

Отже, сільські, селищні, міські ради можуть змінити нинішній стан використання відшкодованих коштів, що надійшли до їхніх бюджетів, — замість розміщення на депозитних рахунках спрямувати їх на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель, **але, зауважємо, лише за однієї умови — за наявності раніше розроблених та затверджених програм і проектів землеустрою.**

Кошти, що надійшли від втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, також можна використовувати **лише на безпосередні роботи** з проведення інвентаризації земель, нормативної грошової оцінки землі, розмежування земель державної та комунальної власності.

ЗВЕРНІТЬ УВАГУ

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» з 1 січня 2013 року землі державної і комунальної власності в Україні вважаються розмежованими. Однак, згідно зі статтею 126 Земельного кодексу України та законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» будь-яке право на землю виникає при його державній реєстрації, право власності держави та територіальних громад має бути зареєстровано в державну реєстрів прав. Право ж на землю реєструється в державному реєстрі прав тільки після реєстрації самої земельної ділянки. Тобто робота, пов'язана із реєстрацією земельних ділянок та прав на них територіальної громади в рамках розмежування земель, також може фінансуватися за рахунок відшкодованих коштів.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

Опубліковане торік роз'яснення уточнює його автор Андрій МАРТИН, завідувач кафедри землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування України, кандидат економічних наук:

Поняття «земельна ділянка» та «земельна частка (пай)», безперечно, не є синонімами. Земельна частка (пай) — це умовна частка сільськогосподарських земель, розмір якої визначений як середній по господарству в умовних кадастрових гектарах. На відміну від земельної ділянки, яка має чітко визначені межі й розмір у фізичних гектарах, місцезнаходження та межі земельної частки (паю) є невизначеними. Відповідно до статті 3 Закону України від 11.12.2003 № 1378-IV «Про оцінку земель», об'єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України. Таким чином, земельні частки (паї) згідно із законодавством належать до числа об'єктів оцінки земель.

Згідно з пунктом 3 Указу Президента України від 08.08.1995 № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», вартість земельної частки (паю) для кожного підприємства, кооперативу, товариства визначається, виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь, що обчислюється за методикою грошової оцінки земель, затвердженою Кабінетом Міністрів України, та кількості осіб, які мають право на земельну частку (пай).

Слід відзначити, що питання застосування коефіцієнта 1,756 до показників нормативної грошової

● ПОВЕРТАЮЧИСЬ ДО ОПУБЛІКОВАНОГО

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ:

УТОЧНЕННЯ ОСОБЛИВОСТЕЙ ЗАСТОСУВАННЯ ПОСТАНОВИ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 31 ЖОВТНЯ 2011 РОКУ № 1185

Вже не перший рік читаю «Землевпорядний вісник». Дякую за професійні, змістовні та зрозумілі роз'яснення.

У січневому випуску («Землевпорядний вісник» №1, 2012 р.) особливу увагу привернуло роз'яснення пана Андрія Мартина щодо особливостей застосування постанови Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2011 року №1185. Питання, власне, у застосуванні коефіцієнта 1,756 до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 року (з урахуванням індексації). У пункті 2 роз'яснення автор описує застосування вищезгаданого коефіцієнта до нормативної грошової оцінки земельних часток (паїв) відповідно до сертифікатів на право на земельну частку (пай). Однак згідно з пунктом 2 постанови КМУ №1185 від 31.10.2011 р. та пунктом 19.1 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів показники нормативної грошової оцінки гектара ріллі окремої земельної ділянки, проведеної станом на 1 липня 1995 р., застосовуються із коефіцієнтом, що визначений абзацом другим пункту 5 цієї Методики, тобто з коефіцієнтом 1,756. Мається на увазі лише земельна ділянка, а не земельна частка (пай).

Статтею 79 Земельного кодексу України визначено поняття земельної ділянки, а саме: «Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами». В Указі Президента України від 8 серпня 1995 року №720 зокрема зазначено: «Паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості)». Тобто можна зробити висновок, що земельна частка (пай) і земельна ділянка — різні поняття. Виходить, що застосування коефіцієнта 1,756 до показників нормативної грошової оцінки земельних часток (паїв) є не обгрунтованим. Актуальність проблеми полягає в тому, що в Україні майже в кожній області є громадяни, співвласники колишніх КПС, які ще не оформили право власності на свої земельні паї, не виділили їх в натурі (на місцевості). Ці паї передаються в оренду сільгоспвиробникам через укладення договорів оренди по сертифікатах на право на земельну частку (пай) і сьогодні постає питання нарахування таким орендодавцям орендної плати.

Прохання ще раз внести ясність по цій проблемі.

Заздалегідь вдячний.

З повагою

Юрій БОРЩЕВСЬКИЙ

оцінки ріллі врегульовано не лише пунктом 19-1 Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213, який справді стосується оцінки окремих земельних ділянок і на який посилається автор листа, а й абзацом другим пункту 5 цієї Методики, яким застосування коефіцієнта поширене на всі показники нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 1 липня 1995 р. (з урахуванням індексації), а не лише на оцінку окремих земельних ділянок.

Таким чином, визначаючи оцінку земельних часток (паїв), в тому числі при передачі їх в оренду, слід керуватися як пунктом 3 Указу Президента України від 08.08.1995 № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», яким передбачене обчислення вартості земельних часток (паїв) відповідно до Методики грошової оцінки земель, так і абзацом другим пункту 5 відповідної Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213, що передбачає застосування до показників оцінки ріллі коефіцієнта 1,756.

Як бачимо, роз'яснення, опубліковане у «Землевпорядному віснику» (№1, 2012 р.), цілком відповідає вимогам чинних нормативних документів. Зазначимо також, що нині науковцями ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» та Національного університету біоресурсів і природокористування України розробляється нова методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

На запитання відповідають Алла КАЛЬНІЧЕНКО, Анастасія ШЕМШУР — юристи редакції, та Олег ПІЛАТ — начальник відділу Департаменту інформаційного та методичного забезпечення Державного земельного кадастру Центру ДЗК

ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА, ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ АБО ДОБУДОВИ ДО НЬОГО ГРОМАДЯНАМ НАДАЮТЬ БЕЗ АУЦІОНУ



2007 року рішенням Косівської міської ради громадянинці Соломійчук П.М. передано в оренду земельну ділянку для проведення добудови до власної квартири. Нею були виготовлені всі необхідні дозвільні документи та побудований фундамент. У 2008 році вона померла і квартира та право оренди переходить до її спадкоємця. 2012 року я купив у спадкоємця квартиру та почав переоформляти на себе право оренди земельної ділянки для добудови до квартири. У вересні 2012 року рішенням Косівської міської ради мені було передано земельну ділянку в оренду, однак міське управління Держземагентства не погоджує землевпорядну документацію, мотивуючи тим, що така земельна ділянка має надаватися в оренду на конкурентних засадах (аукціоні).

Прошу роз'яснити чи підлягає обов'язковому продажу на конкурентних засадах право оренди земельної ділянки, що надана для добудови до квартири, враховуючи, що фундамент вже зведений і одна сторона земельної ділянки прилягає до стіни квартири?

Назарій СОРОХАН

м. Косів
Івано-Франківської області

Частина друга статті 134 Земельного кодексу України (далі ЗКУ) встановлює винятки із загального правила. Так, відповідно до абзацу п'ятнадцятого частини другої статті 134 ЗКУ не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них, у разі передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва

індивідуальних гаражів, для сінокосіння і випасання худоби, для городництва.

Враховуючи, що земельна ділянка призначається саме для здійснення добудови до квартири, яка належить громадянину (житлове будівництво), право оренди земельної ділянки не підлягає продажу на конкурентних засадах. Разом з тим, після закінчення будівництва доцільно орендовану земельну ділянку об'єднати із земельною ділянкою, на якій розміщений будинок, щоб надалі не мати проблем з експлуатацією квартири, яка буде розміщена на різних земельних ділянках, а також на випадок можливого відчуження цього помешкання.

Тринадцятого жовтня 2012 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про банки і банківську діяльність» щодо державного земельного банку», який передбачає, що Кабінет Міністрів України має право формувати статутний капітал Державного земельного банку за рахунок грошових внесків та внесків у вигляді земельних ділянок.

Крім того, встановлено, що Державний земельний банк має право здійснювати операції з земельними ділянками та майновими правами на земельні ділянки відповідно до законодавства України у сфері земельних відносин та свого статуту.

Разом з тим, з 1 січня 2013 року набирає чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності, який передбачає внесення змін до Земельного кодексу України.

Зокрема, передбачено нову редакцію статті 122 «Повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування» Земельного кодексу України. Її третя частина встановлює, що районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою, у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

- а) ведення водного господарства;
- б) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, ліка-

ЗМІНА ЗАКОНОДАВСТВА НЕ СКАСОВУЄ ПРАВО ГРОМАДЯН НА БЕЗОПЛАТНЕ ОТРИМАННЯ У ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК



Чи зі створенням земельного банку скасовуються ст.116, 119 Земельного кодексу, тобто чи зможуть громадяни безоплатно отримувати земельні ділянки (угіддя) за межами населених пунктів?

У райдержадміністрації бажаним оформити право власності повідомили, що всі землі перейшли в статутний фонд земельного банку і безкоштовно земля надаватися не буде.

Олександр МАВРОДІЙ

рень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті;

- в) індивідуального дачного будівництва.

Частина четверта коментованої статті передбачає, що центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

Частина восьма згаданої статті встановлює, що Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або користування у випадках, визначених статтею 149 Земельного Кодексу, та земельні ділянки дна територіального моря, а також земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності до статутного капіталу державного земельного банку, який стовідсотково належить державі та не підлягає приватизації.

Слід зазначити, що постановою Кабінету Міністрів України від 2 липня 2012 року № 609 утворюється публічне акціонерне то-

вариство «Державний земельний банк» (далі — Банк) із статутним капіталом 120000000 гривень, сто відсотків статутного капіталу якого належить державі.

Відповідно до Статуту Державного земельного банку, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України 25 липня 2012 року № 934, його метою є створення сприятливих умов для розвитку економіки та сільського господарства, функціонування ринку земель, підтримки вітчизняного сільськогосподарського товаровиробника, переважно малого та середнього фермерського господарства, зміцнення та реалізація виробничого і торгового потенціалу сільського господарства, розвиток сільськогосподарського виробництва, а також одержання прибутку від здійснення банківських операцій та провадження іншої діяльності відповідно до законодавства.

Вищезазначені зміни в чинному законодавстві не передбачають скасування права громадян на отримання безоплатно у власність земельних ділянок за межами населених пунктів, однак змінюють повноваження органів щодо надання у власність чи користування земельних ділянок залежно від виду цільового використання земельних ділянок.

Стаття 118 Земельного кодексу України визначає порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами. Так, громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

Частина друга статті 118 Земельного кодексу України передбачає, що 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.

Згідно з частиною першою статті 50 Закону України «Про землеустрій» — проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних

РІШЕННЯ ПРО ПЕРЕДАЧУ У ВЛАСНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЩО ЗНАХОДИТЬСЯ В КОРИСТУВАННІ ГРОМАДЯНИНА, РАДА ПРИЙМАЄ НА ПІДСТАВІ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Анатолій ПІДТОПТАНИЙ, голова Кунцівської сільської ради Новосанджарського району Полтавської області, звернувся до редакції з кількома запитаннями.

Перше запитання стосується приватизації земельних ділянок, які знаходяться в користуванні громадян для будівництва та обслуговування житлового будинку, а також ведення особистого підсобного господарства. Громадянам надані вони до прийняття Земельного кодексу України.

Автор листа запитує: якими мають бути дії органу місцевого самоврядування — ухвалювати рішення про приватизацію на підставі технічних матеріалів чи проекту землеустрою?

ділянок або формування нових земельних ділянок. Стаття 55 цього ж Закону визначає порядок встановлення меж земельної ділянки в натурі на місцевості.

Враховуючи вищезазначене, чинне земельне законодавство передбачає, що орган місцевого самоврядування приймає рішення

про передачу земельної ділянки, яка знаходиться в користуванні громадянина на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки, а саме технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі на місцевості.

Анатолій ПІДТОПТАНИЙ хоче ще знати — чи потрібно розробляти проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок для приватизації земельної ділянки, яка надавалася громадянину для ведення особистого підсобного господарства?

БЕЗ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МОЖНА ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСГ, ЯКЩО ВОНА НАДАВАЛАСЯ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСОБИСТОГО ПІДСОБНОГО ГОСПОДАРСТВА

Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року не містить поняття цільового використання земельної ділянки для «ведення особистого підсобного господарства». Натомість з'явилося поняття «особистого селянського господарства».

Згідно з частиною першою статті 33 Земельного кодексу України громадяни України можуть мати на праві власності та орендувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Частина шоста статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» передбачає, що громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2 гектарів, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених статтею 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства.

Відповідно до пункту «б» частини першої статті 121 Земельного кодексу України громадяни

України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства — не більше 2 гектарів.

Отже, земельна ділянка, яка надана у користування громадянину для ведення особистого підсобного господарства, може бути приватизована для ведення особистого селянського господарства на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки без розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

ПРИ ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ, ШКІЛ, ДОШКІЛЬНИХ ЗАКЛАДІВ ВТРАТИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА НЕ СПЛАЧУЮТЬСЯ



У північній частині с. Весела Тарасівка Луганської області знаходиться земельна ділянка приватної власності загальною площею 39,87 га з цільовим призначенням — для ведення особистого селянського господарства.

Рішенням Веселотарасівської сільської ради затверджено «Детальний план північної частини с. Весела Тарасівка під розміщення та будівництво житлового комплексу з інфраструктурою», розроблений Державним проектним інститутом «Луганськцивільпроект».

Детальний план передбачає будівництво індивідуальних житлових будинків, під'їзних внутрішніх доріг, спортивно-оздоровчого комплексу, початкової школи, дитячої дошкільної установи, кафе, торгівельно-побутового комплексу, відкритого басейну, штучного водоймища.

Рішенням Веселотарасівської сільської ради на земельну ділянку, яка знаходиться в приватній власності, надали дозвіл на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для розміщення та будівництва житлового комплексу з інфраструктурою зі зміною цільового призначення.

У дозволі на виготовлення проекту землеустрою не обумовлені питання відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва.

Прошу надати роз'яснення з питання про відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва згідно зі ст.208 Земельного кодексу України щодо вищезазначеного детального плану.

м. Київ

Богдан ГЛАЗУНОВ

ЯКЩО ТРИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ САДІВНИЦТВА ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 0,12 га МЕЖУЮТЬ МІЖ СОБОЮ, ТО ПРИВАТИЗУВАТИ ЦЮ ЗЕМЛЮ МОЖНА ОДНІЄЮ ДІЛЯНКОЮ

Частиною першою статті 79 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) визначено поняття земельної ділянки як об'єкта права. Так, земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Ще однією невід'ємною складовою земельної ділянки є її кадастровий номер, який присвоюється кожній земельній ділянці.

Якщо земельні ділянки, якими Ви користуєтеся, не мають спільних меж, а, отже, їх не можна об'єднати в одну, то з точки зору чинного законодавства вони є окремими земельними ділянками, оскільки кожна з них матиме свої межі, площу і кадастровий номер.



Я користуюся земельною ділянкою в садовому товаристві загальною площею 12 соток. Ця земельна ділянка складається з трьох (за генеральним планом 1985 року 4,5 + 4,5 + 3,0). Райдержадміністрація відмовляє в приватизації, мотивуючи, що не одна ділянка, а три. Що робити? Допоможіть, будь ласка, порадою.

Наталія БЕЗФАМІЛЬНА

Статтею 207 Земельного кодексу України встановлено, що втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель.

Відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом.

Тобто, якщо земельна ділянка сільськогосподарського призначення вилучається із сільськогосподарського обігу, то необхідно відшкодувати такі втрати.

Однак, відповідно до частини першої статті 208 цього ж Кодексу

Згідно з частиною третьою статті 116 ЗКУ однією з підстав набуття права на землю є безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян у разі одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом.

При цьому передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.

Згідно з пунктом «в» частини першої статті 121 ЗКУ громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення садівництва — не більше 0,12 гектара. Тобто земельна ділянка може бути будь-якого розміру — від 0,01 — до 0,12 гектара.

від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва звільняються громадяни та юридичні особи у разі використання земельних ділянок для будівництва шкіл, дошкільних закладів, державних об'єктів охорони здоров'я, культури, фізкультури та спорту, соціального забезпечення, державних об'єктів дорожнього будівництва, культурних споруд релігійних організацій, кладовищ, меліоративних систем, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд, під будівництво і обслуговування жилих будинків і господарських будівель, та ін.

Враховуючи наведене, при використанні земельних ділянок для будівництва житлових будинків, шкіл, дошкільних закладів будь-якої форми власності втрати сільськогосподарського виробництва не сплачуються. При використанні для будівництва під'їзних внутрішніх доріг, спортивно-оздоровчого комплексу, кафе, торгівельно-побутового комплексу, відкритого басейну, штучного водоему втрати сільськогосподарського виробництва мають сплачуватися.

Якщо особа приватизує земельну ділянку меншого розміру, ніж це передбачено нормами безоплатної передачі громадянам для певного виду цільового використання, то вважається, що вона використала своє право на приватизацію земельної ділянки цього виду цільового використання.

Враховуючи, що земельні ділянки, якими Ви користуєтесь, знаходяться у садовому товаристві, мають однакове цільове використання, то ви можете безкоштовно отримати у власність лише одну земельну ділянку для ведення садівництва, а інші дві взяти в оренду або викупити.

У випадку, якщо земельні ділянки, про які йдеться, межують між собою, то відповідно до статті 56 Закону України «Про землеустрій» за технічною документацією їх можна об'єднати в одну та приватизувати вже одну новостворену земельну ділянку.

РАДА МАЄ ПРАВО ВІДМОВИТИ ОРЕНДАРЮ ПРОДАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКУ ВІН ОРЕНДУЄ ТА НА ЯКІЙ РОЗМІЩЕНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО, ЩО Є ЙОГО ВЛАСНІСТЮ



До сільської ради звернулася фізична особа-підприємець з заявою «надати дозвіл на викуп земельної ділянки». Нині на земельній ділянці розташоване майно заявника — готель, між заявником та сільською радою укладено договір оренди земельної ділянки з червня 2012 року терміном на 49 років.

Сільська рада не має наміру продавати земельну ділянку. Тому просимо Вас надати детальне роз'яснення: чи має право сільська рада рішенням сесії відмовити заявнику та на яких підставах?

Людмила НАСОНОВА,
землевпорядник Бердянської сільської ради

Зачепилівський район
Харківської області

Відповідно до пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзацах другому та четвертому цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради з урахуванням вимог абзацу третього цього пункту, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.

Звертаємо увагу, що з 1 січня 2013 набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» (далі — Закон), яким пункти 10-12 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України виключені.

Натомість встановлюється, що з дня набрання чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

Так, пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень цього Закону встановлено, що з дня набрання чинності цим Законом землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

- а) земельні ділянки:
 - на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;
 - які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;
- б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

Разом з тим, право власності на земельні ділянки державної та комунальної власності реалізується після державної реєстрації права власності на відповідну земельну ділянку.

Отже, після реєстрації права комунальної власності на відповідну земельну ділянку територіальна громада стає повноцінним її власником.

Таким чином, після реєстрації права комунальної власності на відповідну земельну ділянку, територіальна громада в особі місцевої ради має право розпоряджатися своїм майном на власний розсуд, незалежно від волі інших осіб. Тобто рада має право відмовити в продажі земельної ділянки, яка перебуває в оренді та на якій розміщене нерухоме майно — власність орендаря.

Беручи до уваги те, що державний акт на право власності на земельну ділянку виданий для ведення особистого підсобного господарства (у рамках правового режиму особистого підсобного господарства, який існував у 1999 році) і на земельній ділянці знаходиться житловий будинок, пропозиції територіального органу з питань земельних ресурсів щодо поділу земельної ділянки із визначенням різного цільового призначення (для будівництва та обслуговування житлового будинку та особистого селянського господарства) спрямовані на те, щоб привести вид цільового призначення земельної ділянки у відповідність до її фактичного використання. На жаль, оформляючи державний акт на право приватної власності на земельну ділянку у 1999 році була допущена помилка, а саме не була виділена частина земельної ділянки під будівництво та обслуговування житлового будинку і господарських будівель, як передбачалося Земельним кодексом України в редакції 1992 року. Помилка була допущена сільською радою при прийнятті рішення про безоплатну передачу земельної ділянки у власність, а також при погодженні районним управлінням земельних ресурсів технічної документації зі складання документа, що посвідчує право власності на землю, і, мабуть, Вашою покійною мамою при поданні заяви про приватизацію. Пропозиція районного управління у ситуації, що склалася, є слушною.

Тепер щодо необхідності звернення спадкоємців до нотаріуса.

У вашому випадку мова йде про нотаріальне засвідчення справжності підпису на заяві. Суть цієї нотаріальної дії полягає в тому, що нотаріус лише підтверджує, що підпис на певному документі зроблено саме тією особою, яка звернулася до нотаріуса. Засвідчуючи справжність підпису особи на документі, нотаріус не підтверджує викладених у документі фактів. За правдивість фактів, викладених у документі, відповідає особа, яка підписала цей

СПРАВЖНІСТЬ ПІДПISУ ОСОБИ ЗАСВІДЧУЄ НОТАРІУС АБО ПОСАДОВА ОСОБА ВИКОНКОМУ МІСЦЕВОЇ РАДИ



Після смерті матері ми отримали у спадщину — будинок та землю, державний акт на яку виданий 14 квітня 1999 року. У державному акті значиться цільове призначення земельної ділянки площею 0,36 га «для ведення особистого підсобного господарства», хоча на ділянці під час приватизації був житловий будинок.

Коли ми звернулися з свідоцтвами про спадщину на землю до управління Держкомзему у Ніжинському районі для можливості отримання державного акта на право власності на успадковану землю на праві спільної часткової власності з уточненням цільового призначення успадкованої земельної ділянки згідно з чинним законодавством — 0,25 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та 0,11 га для ведення особистого селянського господарства, нам порекомендували написати заяву про поділ існуючої земельної ділянки 0,36 га на дві ділянки з уточненим цільовим призначенням. Ми таку заяву написали. Але з нас вимагають, щоб ця заява була посвідчена в нотаріальному порядку, бо обласне ДЗК не прийме файли на ділянки.

Ми вважаємо, що вимоги обласного ДЗК та управління Держкомзему в районі неправомірні, в законодавстві ніде не передбачено, щоб така заява посвідчувалася нотаріально (в законі «Про землеустрій» при розподілі ділянки повинна посвідчуватися нотаріально заява заставодержателів, користувачів земельної ділянки у разі знаходження земельної ділянки в заставі, користуванні). Для чого нам платити додаткові кошти нотаріусу та витратити додатковий час на його відвідини? Чи правомірні дії державних службовців?

**Тетяна СЕМЕХА, Наталія СЕМЕХА,
Наталія КОТЛЯРЕНКО**

с. Яхнівка
Ніжинського району
Чернігівської області

документ. У місцевостях, де немає державних і приватних нотаріусів, засвідчувати справжність підпису можуть посадові особи виконкомів відповідних місцевих рад народних депутатів, окрім документів, призначених для дії за кордоном.

Необхідність засвідчення справжності підпису особи за цих обставин продиктована настанням певних правових наслідків, пов'язаних з утворенням нових земельних ділянок та уточненням їх цільового призначення.

РОЗ'ЯСНЕННЯ АВТОРАМ ЛИСТА У ЗВ'ЯЗКУ З НОВИМИ ОБСТАВИНАМИ

Нагадаємо, що з 1 січня 2013 року в нашій країні працює Державна реєстраційна служба України. Саме вона займається реєстрацією права власності на земельну ділянку (земельні ділянки). Отже, таке право може бути зареєстроване в реєстрі прав лише після реєстрації земельної ділянки (земельних ділянок) в державному земельному кадастрі. Тому для реєстрації земельних ділянок та присвоєння їм кадастрового номера вам необхідно звернутися до землевпорядної організації та укласти з нею договір на виготовлення відповідних технічних документацій, зокрема на дві ділянки — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, а також для ведення особистого селянського господарства.

ЯК ОФОРМИТИ ЗЕМЛЮ ПІД БУДИНОЧКОМ ПАСІЧНИКА НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ?

Питання власності на землі лісогосподарського призначення врегульовано статтею 56 Земельного кодексу України. Так, землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Однак, частини друга і третя статті 56 Земельного кодексу України чітко передбачають, у яких випадках громадянам та юридичним особам можуть передаватися у власність земельні ділянки лісогосподарського призначення. Зокрема, у власність можуть передаватися:

1. замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів, у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади (безоплатно або за плату);
2. земельні ділянки деградованих малопродуктивних угідь для заліснення, у встановленому порядку.

Абзац третій частини 6 статті 120 Земельного кодексу України передбачає, що у разі набуття права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), який розташований на землях державної або комунальної власності, що перебуває у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки — площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 Земельного кодексу України (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим).

Звертаємо увагу, що наведена норма застосовується тільки по відношенню до житлових будинків і



З 29.06.2011 р. за рішенням суду фізична особа є власником комплексу будівель та споруд, до якого входять: будинок пасічника, темник для бджіл, кормоцех.

Будівлі знаходяться на невикритій лісовою рослинністю земельній ділянці, яка розташована в урочищі «Царик» Шпиківської селищної ради Тульчинського району Вінницької області. Обласному комунальному лісогосподарському підприємству виданий державний акт на право постійного користування землею на площу 129 га «для ведення лісового господарства». Ділянка знаходиться за межами населеного пункту, кадастрового номера немає.

Фізична особа претендує на частину цієї ділянки площею 50 соток без зміни цільового призначення, оскільки вже фактично використовує її для ведення лісового господарства.

Порадьте, будь ласка, та дайте відповіді на такі запитання:

1. Чи може фізична особа безоплатно отримати вищезгадану частину земельної ділянки (50 соток) у власність?
2. Чи може фізична особа безоплатно отримати частину земельної ділянки у власність під будівлями по ст. 120 ЗКУ, яка необхідна для їх обслуговування?

Руслана МОВЧАН

с. Шпиків
Тульчинського району
Вінницької області

не може бути використана у Вашому випадку, оскільки у листі Ви зазначаєте, що фізична особа набула право власності на будиночок пасічника, темник для бджіл, кормоцех, а також те, що фізична особа фактично використовує земельну ділянку для лісогосподарських потреб.

Слід уточнити, що законодавство чітко розмежує діяльність, пов'язану із веденням лісового господарства та бджільництвом.

Так, відповідно до статті 63 Лісового кодексу України ведення лісового господарства полягає у здійсненні

комплексу заходів з охорони, захисту, раціонального використання та розширеного відтворення лісів.

Бджільництво ж — галузь сільськогосподарського виробництва, основою функціонування якої є розведення, утримання та використання бджіл для запилення ентомофільних рослин сільськогосподарського призначення і підвищення їх урожайності, виробництво харчових продуктів і сировини для промисловості (стаття 1 ЗУ «Про бджільництво»).

У разі, якщо Ви плануєте займатися бджільництвом, то згідно зі статтею 14 ЗУ «Про бджільництво» земельні ділянки для цієї мети надаються пасічникам у порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Разом з тим, статтею 15 ЗУ «Про бджільництво» передбачено, що фізичні та юридичні особи розміщують пасіки на земельних ділянках, які належать їм на правах власності або користування, відповідно до ветеринарно-санітарних правил. Розміщення пасік на земельних ділянках інших власників або користувачів здійснюється за їх згодою. Розміщення пасік на землях лісового фонду здійснюється безоплатно з урахуванням вимог Лісового кодексу України.

Згідно зі статтею 73 Лісового кодексу України розміщення пасік відноситься до побічного лісового користування, яке повинно здійснюватися без заподіяння шкоди лісу.

За загальним правилом спеціальне використання лісових ресурсів є платним, однак статтею 77 Лісового кодексу України встановлено виключення із загального правила для розміщення пасік.

Отже, розміщення пасік (вуликів з бджолами) на землях лісового фонду здійснюється безоплатно; однак, згідно з вимогами Земельного кодексу України, земельну ділянку для обслуговування будиночка пасічника, темника для бджіл, кормоцеху на землях лісового фонду необхідно взяти в оренду або укласти договір особистого сервітуту (детально чит. в № 5 за 2012 стр.50), без вилучення земельної ділянки у постійного користувача.



Маю оригінал державного акта на право власності на землю, виданий в 2011 році з відміткою нотаріуса про перехід права власності на підставі свідоцтва про право на спадщину. Акт без кадастрового номера.

1. Чи достатньо зробити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для визначення кадастрового номера і переєстрації права власності на земельну ділянку на спадкоємця?
2. Чи потрібно виготовляти новий державний акт?

Євгенія КАЛІНІЧЕНКО

с. Лосятин
Васильківського району
Київської області

ЩОБ УЗАКОНИТИ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА УСПАДКОВАНУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, НЕОБХІДНО ЗВЕРНУТИСЯ ДО УКРДЕРЖРЕЄСТРУ

У 2011 році визначення кадастрового номера здійснювалося відповідно до Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18.08.2010 р. № 749 (далі — Тимчасовий порядок). Нині цей Тимчасовий порядок не чинний.

Оскільки державний акт був виданий на приватизовану земельну ділянку, вважається, що вона вже сформована. Якщо документація по цій земельній ділянці відсутня, то для присвоєння кадастрового номера розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Це передбачають п.2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», а також Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, що затверджена наказом Держкомзему від 18.05.2010 р. № 376.

Після реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі її власнику (за бажанням) видається витяг із нього — серед іншої інформації в цьому документі буде зазначено й кадастровий номер.

Далі громадянин самостійно або через державного кадастрового реєстратора Держземагентства звертається до Укрдержреєстру за місцем знаходження ідентифікованої земельної ділянки, щоб зареєструвати право на неї.

Правовстановлюючим документом, що підтверджує право власності на земельну ділянку є свідоцтво про право власності або витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно.

КАДАСТРОВИЙ НОМЕР ПРИСВОЮЄТЬСЯ НА ПІДСТАВІ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ

Відповідно до пункту 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», який набрав чинності з 07.08.2011 р., 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 (віднов-



Тато отримав у спадщину хату в селі, де жив його батько. Зареєстрував хату в БПІ за рішенням суду. Хочє її продати, але не може через відсутність кадастрового номера на землю. У погосподарській книзі за хатою закріплено 50 соток, але документів на землю не було, хоч податок сплачується дотепер.

У селі землевпорядник каже: «Бери в оренду для того, щоб зробити кадастровий номер». Я не розумію навіщо? Новий власник потім захоче приватизувати землю і не зможе через це.

Я читав у «Землевпорядному віснику» № 3 за 2012 рік статтю «Як присвоїти кадастровий номер неоформленій земельній ділянці, на якій розташований житловий будинок». Там написано, що кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Пояснить, будь ласка:

1. Чи потрібне рішення сільської ради на розробку технічної документації із землеустрою? (Землевпорядник каже, що таке рішення сільська рада може надати лише для розробки документації для взяття у користування на правах оренди).

2. Чи може землевпорядна організація зробити цю документацію на 25 соток лише для обслуговування будинку? Якщо може, то на підставі якого закону чи іншого документа?

Чернівецька область

Іван КУРИЛЮК

лення) 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.

Звертаємо увагу, що у цьому випадку не потрібне рішення сільської ради на розробку технічної документації із землеустрою, оскільки законодавство не встановлює такої вимоги до технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Вимоги до технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) визначені статтею 55 Закону України «Про землеустрій». Так, зокрема, встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів.

Відповідно до частини другої статті 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, а також фізичні особи-підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками.

Пункт 4.3 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему України від 18.05.2010р. № 376 та зареєстрованої у Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 р. за № 391/17686, передбачає, що відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі раніше розробленої та затвердженої відповідно до статті 186 Земельного кодексу України документації із землеустрою.

У разі відсутності такої документації розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Якщо неможливо виявити дійсні межі, їх встановлення здійснюють за фактичним використанням земельної ділянки.

У разі, коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема, зі встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.

Отже, щоб отримати кадастровий номер на неоформлену земельну ділянку, на якій розміщений житловий будинок, його власнику необхідно звернутися до територіального органу земельних ресурсів (за місцем знаходження земельної ділянки) із заявою про присвоєння кадастрового номера, який, як зазначалося вище, присвоюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі. Замовити виго-

товлення такої документації можна у ліцензованих землевпорядних організаціях. Зауважуємо, що технічну документацію, виготовлену на ваше замовлення, до органу земельних ресурсів подає землевпорядна організація.

Що ж до площі земельної ділянки, якій присвоюватиметься кадастровий номер, то це питання вирішується на рівні територіального органу земельних ресурсів. По-суті, в земельно-шнуровій книзі за будинком обліковується земельна ділянка загальною площею 0,50 га, яка свого часу надавалася як колгоспний двір одному з членів цього колгоспу. На сьогодні ця земельна ділянка має бути поділена на дві з різним цільовим призначенням — одна для розміщення та обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд, а інша — для ведення особистого селянського господарства. Визначення площ цих ділянок залежить від бажання власника будинку, від норм подальшої безоплатної приватизації та умов, що історично склалися.

УВАГА!

Шановні читачі «Землевпорядного вісника»!

Запитання, які надходять до редакції на пошту чи електронну адресу, з 2013 року будуть розглядатися **за умови обов'язкового зазначення їх автора, адреси (поштової чи електронної), контактного телефону** для зворотного зв'язку.

Також повідомляємо, що першочергово розглядатимуться звернення передплатників журналу. Тож разом із запитаннями надсилайте нам копії квитанцій про передплату «Землевпорядного вісника».

На запитання по телефону юристи редакції не відповідатимуть!