

22 / ЗАКОНОДАВЧІ НОВОВВЕДЕННЯ

- 22 Особливості порядку реєстрації прав на земельну ділянку, що запроваджений з нинішнього — 2013 року
- 26 Курорти державного значення та їх землевпорядкування
- 31 Про нове у господарській діяльності з проведення робіт по землеустрою та з оцінки земель

32 / НА ДОПОМОГУ ОРГАНАМ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ ТА МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Покрокова блок-схема проведення земельних торгів

34 / НА ВАШЕ ПРОХАННЯ

Як користуватися публічною кадастровою картою України

38 / УКРДЕРЖРЕЄСТР ІНФОРМУЄ

Щодо видачі сертифіката на право на земельну ділянку (пай)

39 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 39 Земельну ділянку товарного сільськогосподарського виробництва можна обміняти на іншу земельну ділянку
- 40 Житлові будинки за межами населених пунктів: як приватизувати землю?
- 40 Як отримати орендну плату при спадкуванні?
- 42 Чи можливо без генплану приватизувати або змінити цільове призначення земельних ділянок, наданих для ОСГ в межах населеного пункту?
- 42 Якщо договір оренди було нотаріально посвідчено, то і договір про його розірвання потребує нотаріального посвідчення
- 44 Чи обов'язково проводити громадські слухання при зміні цільового призначення земельних ділянок?

СОБЛИВОСТІ ПОРЯДКУ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, що запроваджений з нинішнього – 2013 року*

I. ПОРЯДОК РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ (ДЗК)

- АВТОМАТИЧНО І БЕЗКОШТОВНО ЗАНЕСУТЬ У БАЗУ ДЗК ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЗАРЕЄСТРОВАНУ ДО 1.01.2013 р.

Відомості про земельні ділянки, обмеження (обтяження) у їх використанні, які були зареєстровані до 1 січня 2013 року у державному реєстрі земель, підлягають перенесенню до Державного земельного кадастру в автоматизованому порядку, без подання заяв про це їх власниками, користувачами та без стягнення плати за таке перенесення (п. 4 Прикінцевих та перехідних положень ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

- КАДАСТРОВИЙ НОМЕР СКАСОВУЄТЬСЯ ЛИШЕ У РАЗІ СКАСУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Державній реєстрації у ДЗК підлягають сформовані земельні ділянки. Земельні ділянки є сформованими тоді, коли вони набули ознак об'єкта цивільних прав — мають чітко визначену площу, межі та інформація про них внесена до ДЗК (ч.1 ст. 79-1 ЗК України).

Земельній ділянці, відомості про яку внесені до ДЗК, присвоюється кадастровий номер (ч. 1 ст. 16 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Варто зазначити, що кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера (ч.6 ст. 16 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

**Початок. Продовження у наступному номері*

■ ХТО РЕЄСТРУЄ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування Державним кадастровим реєстратором територіального органу Держземагентства України відповідно до ч.2 ст. 24 ЗУ «Про Державний земельний кадастр», п. 4 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (далі — Порядок ведення Державного земельного кадастру).

1. ЗАЯВА. КОМУ НАДАНО ПРАВО ЗВЕРТАТИСЯ ІЗ ЗАЯВОЮ

Форма заяви про державну реєстрацію земельної ділянки визначена додатком № 22 до Порядку ведення Державного земельного кадастру.

Із заявою мають право звертатися:

- 1) особи, яким за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передачі у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
- 2) власник земельної ділянки, користувач земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноважена ними особи;
- 3) орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

■ ЯКІ ДОКУМЕНТИ НЕОБХІДНО ПОДАТИ ДЛЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові, згідно із пунктом 110 Порядку ведення Державного земельного кадастру, подаються:

- 1) заява про державну реєстрацію земельної ділянки за формою згідно з додатком 22;
- 2) оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації);
- 3) електронний документ;
- 4) документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Тепер детальніше розглянемо кожен документ та вимоги до нього.

Заява з доданими документами надається заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом із описом вкладення та повідомленням про вручення (ч.2 п.4 ст. 24 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Однак, при цьому слід врахувати положення частини четвертої статті 26 ЗУ «Про землеустрій»: *«подання документації із землеустрою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для внесення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника документації здійснюється її розробником, якщо інше не встановлено договором».*

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 (ч. 2 ст. 26 ЗУ «Про землеустрій»).

2. ВИДИ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ЩО НЕОБХІДНІ ДЛЯ РЕЄСТРАЦІЇ

Нагадуємо, що види документації із землеустрою визначені статтею 25 ЗУ «Про землеустрій». Однак, перелік не вичерпний, і Законами України та іншими нормативно-правовими актами можуть встановлюватися інші види документації із землеустрою.

Більш розширений перелік документації із землеустрою, яка може бути підставою для внесення відомостей до ДЗК, зазначений у додатку № 8 Вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа, що додаються до Порядку, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012 р.

Однак слід пам'ятати і врахувати такі положення чинного законодавства.

Земельний кодекс України:

- формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій-сьомій статті 79-1) здійснюється за *проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок* (ч. 5 ст. 79-1);
- формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання

раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за *технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок* (ч. 6 ст. 79-1).

- винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за *документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування* (ч. 7 ст. 79-1);
- межі суміжних земельних ділянок приватної власності можуть бути змінені їх власниками без формування нових земельних ділянок за *проектами землеустрою із впорядкування існуючих землеволодінь* (ч. 12 ст. 79-1).

Закон України «Про Державний земельний кадастр» передбачив:

- Земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. 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)* згідно з пунктом 2 Прикінцевих та перехідних положень.
- Установити, 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)* згідно з пунктом 3 Прикінцевих та перехідних положень.

3. ЕЛЕКТРОННИЙ ДОКУМЕНТ І ВИМОГИ ДО НЬОГО

Документація із землеустрою та оцінки земель, яка є підставою для внесення відомостей до ДЗК, подається органу, що здійснює внесення таких відомостей, також у формі електронного документа (ч.1 ст. 23 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Вимоги до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа визначаються Порядком ведення Державного земельного кадастру. Будьте готові до того, що кількість додатків тільки до зазначених вимог *електронного документа* — 39 (!), і це без врахування ще 52 додатків до самого Порядку ведення ДЗК.

Зміст електронного документа формується на основі відомостей, що містяться у паперових документах, складених виконавцями робіт. До електронного документа вноситься інформація про:

- результати та виконавців робіт із землеустрою та оцінки земель, топографо-геодезичних робіт;
- об'єкти Державного земельного кадастру;
- суб'єктів земельних відносин.

Базовими елементами формування електронного документа є геодезичні дані (координати точок повороту меж контуру об'єкта Державного земельного кадастру), які забезпечують просторову основу інших відомостей електронного документа і можливість їх використання у ДЗК.

Виконавець робіт заповнює ті елементи електронного документа, щодо яких він розробляє документацію із землеустрою або оцінки земель відповідно до укладених договорів» (пункти 3-7 Вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа Додаток 1 до Порядку, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012 р.).

**ВАЖЛИВО
ВРАХУВАТИ:**

ДОГОВІР ПРО ВИКОНАННЯ РОБІТ ІЗ РОЗРОБКИ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ АБО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ПОВИНЕН ПЕРЕДБАЧАТИ ЯК РОЗРОБКУ ВІДПОВІДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ У ПАПЕРОВОМУ ВИГЛЯДІ, ТАК І ФОРМУВАННЯ ЕЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА В ЧАСТИНІ ВНЕСЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ ІЗ ДОКУМЕНТАЦІЇ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЮ АБО ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ.

4. ДОКУМЕНТ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ ОПЛАТУ ПОСЛУГ

Оплата послуг з державної реєстрації земельної ділянки здійснюється шляхом попереднього перерахунку коштів через банки та/або відділення поштового зв'язку; підтвердженням оплати послуги є платіжне доручення або квитанція з відміткою банку чи відділення поштового зв'язку (пп.2 п. 2 Змін, що вносяться до постанови КМУ від 01.08.2011р. № 835, затверджених постановою КМУ від 5 грудня 2012 р. № 1217).

За державну реєстрацію земельної ділянки справляється плата в розмірі 65 гривень (п.6 Розміру плати за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг згідно з додатком 1 до постанови КМУ від 1 серпня 2011 р. № 835 (в редакції постанови КМУ від 05.12.2012 р. № 1217).

■ ЩО ВІДБУВАЄТЬСЯ ПІСЛЯ ПОДАННЯ ДОКУМЕНТІВ

Державний кадастровий реєстратор, згідно з пунктом 111 Порядку ведення Державного земельного кадастру, протягом 14 календарних днів з дня реєстрації відповідної заяви перевіряє:

- 1) відповідність поданих документів вимогам, передбаченим п. 67 цього Порядку;
- 2) електронний документ відповідно до п. 74 цього Порядку.

За результатами перевірки Державний кадастровий реєстратор виконує одну з таких дій:

а) здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

- за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;
- відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї;
- робить позначку про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру відповідно до підпункту 2 пункту 75 цього Порядку;

— надає за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відомості, зазначені у підпункті 1 пункту 197 цього Порядку, відповідним органам державної влади, органам місцевого самоврядування;

б) приймає рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки відповідно до пунктів 70, 73, 77-85 цього Порядку в разі:

- невідповідності поданих документів, зазначених у пункті 110 цього Порядку, вимогам законодавства;
- розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;
- розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;
- подання заявником документів, зазначених у пункті 110 цього Порядку, не в повному обсязі.

■ ЯК ДОВІДАТИСЯ ПРО РЕЗУЛЬТАТИ ПЕРЕВІРКИ ПОДАНИХ ДОКУМЕНТІВ

Державний кадастровий реєстратор на офіційному веб-сайті Держземагентства шляхом оприлюднення повідомляє заявників таку інформацію (перелік подаємо не повний):

- дату реєстрації заяви про внесення відомостей до Державного земельного кадастру;
- вхідний (реєстраційний) номер заяви;
- стислий зміст заяви;
- інформацію про результати розгляду заяви:
 - внесення відомостей до ДЗК;
 - відмова у внесенні відомостей до ДЗК;
 - складення протоколу проведення перевірки електронного документа;
 - інші відомості згідно з пунктом 88 Порядку ведення ДЗК.

■ ЯК І ПРОТЯГОМ ЯКОГО ЧАСУ МОЖНА ОТРИМАТИ ВИТЯГ ІЗ ДЗК ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Для отримання витягу з ДЗК, заявник або уповноважена ним особа за дорученням, або нотаріус відповідно до пункту 17 частини першої статті 34 Закону України «Про нотаріат» під час вчинення правочину щодо земельної ділянки подає Державному кадастровому реєстраторові:

- 1) заяву за формою згідно з додатком 42 цього Порядку;
- 2) документ, що підтверджує оплату послуг з надання витягу з Державного земельного кадастру;
- 3) документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника (у разі подання заяви уповноваженою заявником особою) — відповідно до пункту 166 Порядку ведення ДЗК.

Витяг із ДЗК про земельну ділянку видається заявникові в день надходження відповідної заяви.

Витяг формується у двох примірниках, які підписує Державний кадастровий реєстратор та засвідчує свій підпис власною печаткою, а у разі, коли витяг надається в електронній формі, — посвідчує його власним цифровим підписом.

Перший примірник витягу надається заявникові, другий — зберігається у відповідному територіальному органі Держземагентства. Витяг з ДЗК про земельну ділянку долучається до Поземельної книги.

Якщо витяг з ДЗК про земельну ділянку надається нотаріусом, перший примірник такого витягу залишається у справах нотаріуса, другий — передається упродовж двох робочих днів територіальному органу Держземагентства для долучення до Поземельної книги.

Про порядок реєстрації прав та об'яжень на земельну ділянку у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно читайте у наступному номері.

КУРОРТИ ДЕРЖАВНОГО ЗНАЧЕННЯ та їх землепорядкування



До редакції надійшов лист від Петра ДИМОВА, директора ТОВ «Ювента», яке займається землепорядними роботами. Зі змісту листа, який наведемо повністю з огляду на те, що він інформаційно насичений, і, мабуть, буде корисним для наших читачів, не важко здогадатися — його автор намагається достеменно знати справу, якою займається, докладає до цього немало зусиль. Він звертається до наших фахівців після ґрунтового вивчення нинішнього стану землепорядкування курортного міста Саки. Ставить запитання, які, на наш погляд, можуть виникати й в інших курортах державного значення. Тому пропонуємо вам узагальнений коментар чинного законодавства на прикладі Сак.

до цього немало зусиль. Він звертається до наших фахівців після ґрунтового вивчення нинішнього стану землепорядкування курортного міста Саки. Ставить запитання, які, на наш погляд, можуть виникати й в інших курортах державного значення. Тому пропонуємо вам узагальнений коментар чинного законодавства на прикладі Сак.



Спочатку ознайомтесь із текстом листа:

«Просим дати юридическую консультацию, касающуюся землеустройства в г. Саки — курорте государственного значения.

Верховная Рада Украины постановила 11 января 2005 года за № 2306-IV:

1. Установить природную территорию г. Саки АР Крым курортом государственного значения — курортом Саки.
2. Утвердить границы округа и зон санитарной (горно-санитарной) охраны курорта г. Саки, и дается описание границ округа и 1, 2, 3 охранной зоны курорта г.Саки.
3. Ст. 4 Закона Украины «О курорте» виды курортов: «К курортам государственного значения принадлежат природные территории, что имеют особо ценные и уникальные природные лечебные ресурсы и используются с целью лечения, медицинской реабилитации и профилактики заболевания».

В соответствии с п. 3 подпунктом «б» заключительных и переходных положений Закона Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно разграничения земель государственной и коммунальной собственности» от 6 сентября 2012 года № 5242-VI, со дня вступления в силу данного закона землями коммунальной собственности соответствующих территориальных громад считаются: все другие земли, расположенные в границах соответствующих населенных пунктов, кроме земельных участков, определенных в подпунктах «а» и «б» 4 раздела положения.

В границах г. Саки согласно формы 6-ЗЕМ числятся земли водного фонда

под Западним и Восточным лечебными озерами.

Постановлением Кабинета Министров от 11 декабря 1996 года № 1499 утверждена перепись водных объектов, которые относятся к категориям лечебных, а именно Сакская грязь, рапа. Восточный и Западный водоемы Сакского озера отнесены к категории лечебных с запасами рапы и лечебных грязей и являются основой для функционирования Сакского, Евпаторийского и, отчасти, южнобережного лечебно-оздоровительных комплексов.

Согласно ст. 28 ЗУ «О курортах» «...округ санитарной охраны — это территория земной поверхности, внешний контур которой совпадает с границей курорта.

Таким образом, Саки — город-курорт государственного значения — в границах округов и зон санитарной (горно-санитарной) охраны курорта имеет земли государственной собственности. В связи с тем, что землями в границах населенных пунктах в настоящее время распоряжаются Советы, возникают вопросы:

1. Кто после вступления в силу Закона Украины (ЗУ) № 5245-VI от 6 сентября 2012 г. будет распоряжаться землями в г. Саки, так как вся территория населенного пункта г. Саки попадает в 1 и 2 зону санитарной (горно-санитарной) охраны курорта?
2. Кто после вступления в силу ЗУ № 5245-VI от 6 сентября 2012 г. будет распоряжаться землями в границах населенных пунктов с. Михайловка, с. Орехово, с. Лесновка, с. Владимировка, пгт Новофедоровка и с. Червоное, с. Геройское, расположенных во 2-ой и 3-тней зоне санитарно-охранной зоны курорта?
3. С какого времени начнет работать ст. 48 Земельного кодекса Украины об ограничениях деятельности на землях оздоровительного назначения, в том чис-

ле: «В пределах округа санитарной охраны запрещается передача земельных участков в собственность и предоставление в пользование предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам для деятельности, несовместимой с охраной природных лечебных свойств и отдыхом населения», как в границах г. Саки так и на территории Сакского района, как в границах населенного пункта, так и за границами населенных пунктов.

4. В какой степени риска можно производить землеустроительные работы по отводу земельных участков в этих зонах по ранее принятым решениям советов как по проектам землеустройства, так и по технической документации.

Данное письмо ранее было направлено в Рескомзем АР Крым, где

20.12.2012 года был дан следующий ответ: «Земли водного фонда, расположенные в границах населенных пунктов, в том числе относящиеся к водным объектам общегосударственного значения и отнесенные к категориям лечебных, согласно пунктам 3.4 «Заключительные и переходные положения» Раздела II Закона, и в соответствии с положениями статей 83,84 Земельного кодекса Украины, будут считаться землями коммунальной собственности, а в случае расположения земель водного фонда за границами населенных пунктов будут считаться землями населенных пунктов».

Нас, предприятие, занимающееся землеустроительными работами, устраивает данный ответ, однако очень часто при проверке документации силовыми органами и прокуратурой каждый проверяющий трактует закон по-своему».

ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ: ЯК ЗМІНИЛИСЯ ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

ЯКІ ЗЕМЛІ НАЛЕЖАТЬ ДО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ, А ЯКІ ДО ДЕРЖАВНОЇ

Першого січня 2013 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» (далі — Закон).

Основний принцип визначення повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування (територіальності), який був закріплений у пункті 12 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України з 1 січня 2013 року скасований.

Зміни, які внесені до Земельного кодексу України Законом (далі — ЗКУ), запровадили новий принцип розподілу повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування, критерієм розмежування виступає форма власності:

- землі державної власності — розпоряджаються відповідні органи державної влади;
- землями комунальної власності — відповідні органи місцевого самоврядування.

З дня набрання чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими (п. 7 «Прикінцевих та перехідних положень» Закону).

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 державної власності.

У **державній власності** залишаються:

- а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки:
 - на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;

- які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

- які належать до земель оборони;

- б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

- в) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

- г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпункті «а» пункту 3 цього розділу.

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ВИНИКАЄ ЛИШЕ З МОМЕНТУ ЙОГО ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ

Звертаємо увагу на момент виникнення права власності на земельні ділянки державної та комунальної власності. Так, право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права (ст. 125 ЗКУ).

Пунктом 9 «Перехідних та прикінцевих положень» Закону передбачено, що право власності на земельні ділянки державної та комунальної власності реалізується після державної реєстрації права власності на відповідну земельну ділянку.

Отже, з 1 січня 2013 року землі державної та комунальної власності вважаються розмежованими, проте право комунальної та державної власності на земельні ділянки виникає з моменту їх реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

При цьому слід врахувати, що державна та комунальна власність на земельні ділянки виникає не автоматично (на підставі закону), а потребує певного часу на проходження спочатку порядку формування земельної ділянки, на підставі розробленої документації із землеустрою, потім порядку реєстрації у Державному земельному кадастрі, і на кінець, порядку реєстрації прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

ХТО І ЯК РОЗПОРЯДЖАЄТЬСЯ ЗЕМЛЯМИ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Міські ради відповідно до частини першої статті 122 ЗКУ передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Частина друга цієї ж статті зазначає, що Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб.



ХТО І ЯК РОЗПОРЯДЖАЄТЬСЯ ЗЕМЛЯМИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ

► Районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, 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, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті;
- в) індивідуального дачного будівництва.

► 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.

► Обласні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена, для всіх потреб.

► Київська та Севастопольська міські державні адміністрації у межах їхніх територій передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

► Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим передає земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах сіл, селищ,

міст, що не входять до складу певного району, та за межами населених пунктів для всіх потреб, а також погоджує передачу таких земель у власність або у користування районними державними адміністраціями на їхній території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо).

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

► Державні органи приватизації здійснюють продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.

Правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством (ст. 19 Конституції України).

Землі оздоровчого призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ч. 1 ст. 49 ЗКУ).

Однак, особливість правового режиму земель оздоровчого призначення характеризується наявністю ряду імперативних норм (обов'язкових до виконання), які вносять обмеження у загальні норми чинного законодавства.

Так, Земельним кодексом України встановлено заборону на передачу земель під об'єктами оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність із земель державної власності у приватну, якщо інше не передбачено законом (п. «г» ч. 4 ст. 84 ЗКУ).

Аналогічна **заборона** встановлена і на передачу із комунальної власності у приватну земель оздоровчого призначення (п. «в» ч. 3 ст. 83 ЗКУ).

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ ОЗДОРОВОЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Крім цього, необхідно врахувати обмеження передбачені ЗУ «Про курорти» на приватизацію санаторно-курортних закладів, і відповідно земельних ділянок, на яких такі заклади розташовані.

Так, приватизація санаторно-курортних закладів, що знаходяться на територіях курортів державного значення, використовують природні лікувальні ресурси зазначених територій і на момент прийняття цього Закону перебувають у державній або комунальній власності, **забороняється** (ч. 1 ст. 26 ЗУ «Про курорти»).

Отже, земельні ділянки, на яких розташовані зазначені санаторно-курортні заклади, приватизації не підлягають; і водночас заборона на приватизацію земель оздоровчого призначення не поширюється на розташовані в межах територій курортів земельні ділянки, якщо на них відсутні об'єкти оздоровчого призначення (санаторно-курортні заклади тощо).

З метою охорони природних якостей та лікувальних факторів курортних зон, запобігання їх псуванню, забрудненню і виснаженню встановлюються округи їх санітарної охорони.

У межах курортних і лікувально-оздоровчих зон забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно впливати на лікувальні якості і санітарний стан території, що підлягає особливій охороні (ч. 3 ст. 62 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»).

Межі округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів державного значення затверджуються Верховною Радою України одночасно з прийняттям рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного значення.

Режими округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів державного значення

затверджуються Кабінетом Міністрів України, а курортів місцевого значення — Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями відповідно до статей 31, 32 і 33 цього Закону (ч. 3 ст. 29 ЗУ «Про курорти»).

Межі округу і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курорту Саки, затверджені Постановою Верховної Ради України від 11 січня 2005 року № 2306-IV «Про оголошення природних територій міста Саки Автономної Республіки Крим курортом державного значення».

Режим округу і зон санітарної охорони курорту Саки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. № 407 «Про затвердження режиму округу і зон санітарної охорони курорту Саки».

Статтями 31-33 ЗУ «Про курорти» визначаються особливості правового режиму округу санітарної охорони, який поділяється на три зони: перша зона (зона суворого режиму); друга зона (зона обмежень); третя зона (зона спостережень).

Відповідно, і земельні ділянки можуть надаватися у власність чи користування тільки з цільовим використанням, яке не суперечить правовому режиму зони, в якій вони знаходяться.

Висновок: повноваження щодо розпорядження землями державної та комунальної власності як в межах міста — курорта Саки, так і за його межами, визначаються в загальному порядку, передбаченому Земельним кодексом України, та відповідно до затвердженої в установленому порядку містобудівної документації та зареєстрованих прав територіальних громад і держави. Однак при підготовці земельної документації з метою надання конкретної земельної ділянки у власність чи користування, необхідно враховувати особливості правового режиму території, на якій така земельна ділянка розташована.



Із листа до редакції

У нашій земельпорядній організації працює декілька інженерів-землевпорядників, але вони не мають сертифікатів. Просимо надати роз'яснення: чи має право не сертифікований інженер-землевпорядник ставити підпис на картографічних матеріалах при їх складенні та при складанні пояснювальних записок до технічної документації?

Ірина ХАЛІКОВА

ХТО МАЄ ПРАВО РОЗРОБЛЯТИ ДОКУМЕНТАЦІЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

34 грудня 2012 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» (далі — Закон), яким внесено зміни до Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» та інші нормативно-правові акти.

Так, частина друга статті 26 Закону України «Про землеустрій» викладена в новій редакції, згідно з якою **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.

У зв'язку з цим, відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-технічних документів, державних стан-

ПРО НОВЕ У ГОСПОДАРСЬКІЙ ДІЯЛЬНОСТІ З ПРОВЕДЕННЯ РОБІТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА З ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

УЗАГАЛЬНЕННЯ

дартів, норм і правил у сфері землеустрою **засвідчується**:

- у паперовій формі — підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою;
- в електронній формі — електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відпо-

відає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

Інженер-землевпорядник, що не є сертифікованим інженером-землевпорядником, може брати участь у складенні документації із землеустрою та технічної документації з оцінки земель як стажер (ч. 3 ст. 66 ЗУ «Про землеустрій»).

ХТО МАЄ ПРАВО НА СПРОЩЕНИЙ ПОРЯДОК ОТРИМАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОГО СЕРТИФІКАТА

Звертаємо увагу, що до **1 січня 2015 року** для інженерів-землевпорядників передбачено спрощений порядок отримання кваліфікаційного сертифіката (п. 2 Прикінцевих та перехідних положень *Закону*). Так, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин — Держзем-агентство, **видає сертифікат безоплатно і без складання кваліфікаційних іспитів** інженерам-землевпорядникам, якщо вони особисто звернулися з відповідним проханням і на момент набрання чинності *Закону* відповідають одній із таких умов:

- працюють у складі суб'єктів господарювання, що у встановленому законом порядку отрима-

ли ліцензії на проведення робіт із землеустрою, та призначені відповідальними за якість робіт, що ліцензуються;

- перебувають на державній службі та мають стаж служби у державних органах земельних ресурсів понад три роки.

Отже, таким інженерам-землевпорядникам для отримання кваліфікаційного сертифіката необхідно подати до Держземагентства України заяву, копію документа (документів) про вищу освіту та копію трудової книжки. Вимагати подання додаткових документів — заборонено (абз. 4 п. 3 Прикінцевих та перехідних положень *Закону*).

Зауважуємо, що скористатися вищезазначеним порядком можна лише один раз.

ХТО НЕ МАЄ ПРАВА СКЛАДАТИ ТА ПІДПISУВАТИ ДОКУМЕНТАЦІЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Забороняється складення документації із землеустрою особою, яка не отримала кваліфікаційного сертифіката, яку позбавлено кваліфікаційного сертифіката або дія кваліфікаційного сертифіката якої зупинена. Документація із землеустрою та технічна документація з оцінки земель, яка була підписана такою особою, є **недійсною** (ч. 8 ст. 68 ЗУ «Про землеустрій»).

1. Інженер-землевпорядник, що не є сертифікованим інженером-землевпорядником, може брати участь у складенні документації із землеустрою та технічної документації з оцінки земель як **стажер**, однак не може підписувати таку документацію і нести відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених такою документацією, а також за відповідність її положень, вимогам нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою.

2. Суб'єкти господарювання, які до 4 грудня 2012 року отримали в установленому законом порядку ліцензію на проведення робіт із землеустрою, обов'язково повинні мати у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників.

3. Після 4 грудня 2012 року розробниками документації із землеустрою можуть бути юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Крім цього, нагадуємо про те, що договори на виконання землевпорядних робіт, укладені між замовниками документації із землеустрою та ліцензіатами до 4 грудня 2012 року, є правомірними, а відповідна документація із землеустрою, розроблена у **терміни, визначені договором**, вважається виконаною належним розробником (ця правова позиція була обґрунтована у статті «Щодо деяких проблемних питань із впровадження сертифікації інженерів-землевпорядників» № 12 за 2012 рік, стор. 48).

Назва організаційного заходу щодо проведення земельних торгів	Термін виконання	Суб'єкти, які беруть участь в порядку взаємодії									
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<p>ПОКРОКОВА БЛОК-СХЕМА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ</p> <p>(згідно зі статтями 135 – 139 Земельного кодексу України, Закону України «Про здійснення державних закупівель» та Порядку закупівель послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах, затвердженого наказом Міністерства України від 25.09.2012 № 579)</p> <p>1. Надання дозволу на проведення робіт із землеустрою та оцінки земель (експертної, нормативної), створення конкурсної комісії (рішення організатора) (пункт «в» ч. 1 ст. 15 ЗКУ (з 01.01.2013); ч. 4 ст. 122; ч. 3 ст. 123; ч. 3 ст. 128; ч. 3 ст. 135; ч. 1, 2, 3 ст. 136 та 137) п. 4 Положення про Держземагентство України, затвердженого Указом Президента України від 08.04.2011 № 445)</p> <p>2. Закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою та оцінки земель (експертної, нормативної) (ч. 6 статті 136 ЗКУ, абз. 1 ч. 1 статті 2 Закону України «Про здійснення державних закупівель»)</p> <p>2.1. *Закупівля послуг з проведення робіт із землеустрою та оцінки земель (експертної, нормативної) (відповідно до Порядку закупівель послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах (далі — Порядок), затвердженого наказом Міністерства України від 25.09.2012 № 579)</p> <p>3. Підготовка інформації про проведення конкурсних торгів (Закон України «Про здійснення державних закупівель» та п. 2.1. Порядку)</p> <p>4. Розміщення інформації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин або у Віднику державних закупівель про проведення конкурсу з відбору виконавця робіт із землеустрою та оцінки земель (експертної, нормативної) (Закон України «Про здійснення державних закупівель» та п. 2.2 Порядку, ч. 6 статті 136 ЗКУ)</p> <p>5. Визначення переможця конкурсних торгів або конкурсу та затвердження його результатів (Закон України «Про здійснення державних закупівель» або п. 3.1 – 3.5 Порядку)</p> <p>6. Оприлюднення інформації про результати конкурсу. Підписання договору з переможцем конкурсу на виконання робіт із землеустрою, оцінки земель (п. 3.8, 3.9 Порядку)</p> <p>7. Підготовка та погодження документації із землеустрою (п. 3.10 Порядку; п. в) ч. 1 статті 186 та статті 186-1 ЗКУ)</p> <p>8. Державна реєстрація земельних ділянок та отримання витягу з Державного земельного кадастру (п. 6) ч. 4 статті 136 ЗКУ, ч. 1 – 9 статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр»)</p> <p>9. Проведення робіт з оцінки земель (експертної, нормативної) (п. г) ч. 4 статті 136 ЗКУ, ч. 3 статті 15 та ч. 1, 3, 6 статті 22 ЗУ «Про оцінку земель»)</p> <p>9.1. Затвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки за межами населеного пункту</p> <p>10. Отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (п. г) ч. 4 статті 136 ЗКУ, ч. 3 статті 23 ЗУ «Про оцінку земель», п. 2.1 Методики від 23.03.95 № 213)</p> <p>11. Затвердження документації із землеустрою і прийняття рішення про продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітеузису) на земельних торгах окремими лотами (ч. 4 статті 135, п. а) ч. 4 статті 136 ЗКУ, ч. 30 статті 137 ЗКУ, ч. 1 п. в) статті 186 ЗКУ)</p> <p>11.1. Затвердження переліку земельних ділянок, які виставляються на земельні торги (ч. 1, 2, статті 136 ЗКУ)</p> <p>11.2. Встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки (п. д) ч. 4 статті 136 ЗКУ) або встановлення стартового розміру річної орендної плати (п. е) ч. 4 статті 136 ЗКУ) або встановлення стартової ціни продажу прав емфітеузису, суперфіцію земельної ділянки (п. є) ч. 4 статті 136 ЗКУ)</p> <p>11.3. Визначення та надання довіреності уповноваженій особі щодо організації проведення державної реєстрації прав на земельну ділянку, передачу документів та матеріалів на лот виконавцю земельних торгів, підписання договору купівлі-продажу (п. «г» ч. 4 статті 135 ЗКУ)</p> <p>12. Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку державної чи комунальної власності (п. в) ч. 4 статті 136; ч. 26 ст. 137 ЗКУ)</p> <p>13. Закупівля послуг з проведення земельних торгів (ч. 6 та п. ж) ч. 4 статті 136 ЗКУ, абз. 1 ч. 1 статті 2 Закону України «Про здійснення державних закупівель»)</p> <p>13.1. *Закупівля послуг з проведення земельних торгів відповідно до Порядку, затвердженого наказом Міністерства України від 25.09.2012 № 579 (п. 1.3 Порядку)</p> <p>14. Підготовка інформації про проведення конкурсу (п. 2.1 Порядку)</p>	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Організатор земельних торгів	Комісія з конкурентних торгів, конкурсна комісія з визначення виконавця робіт із землеустрою, оцінки земель та виконавця земельних торгів	Виконавець робіт із землеустрою та оцінки земель	Територіальні органи Держземагентства України	Державний реєстратор речових прав	Виконавець земельних торгів	Учасники земельних торгів	Переможець земельних торгів	Нотаріус	Районна рада

НА ДОПОМОГУ ОРГАНАМ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ ТА МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
15. Розміщення інформації про проведення конкурсу з закупівлі послуг з проведення земельних торгів (п. 2.2 Порядку, ч. 6 статті 136 ЗКУ)												
16. Визначення переможця конкурсного відбору або конкурсу та затвердження його результатів (Закон України «Про здійснення державних закупівель» або ч. 3, 1 – 3.5 Порядку)												
17. Оприлюднення інформації про результати конкурсу. Підписання договору з переможцем конкурсу з проведення земельних торгів (п. 3.9 – 3.10 Порядку ч. 5 статті 135 ЗКУ)	не пізніше 20 днів після затвердження результатів конкурсу											
18. Передача документів та матеріалів на лот виконавцю земельних торгів (ч. 1 статті 137 ЗКУ)	не пізніше 10 робочих днів після підписання договору про проведення торгів											
19. Формування інформаційної картки на лот (ч. 2 статті 137 ЗКУ; наказ Мінагрополітики України від 25.09.2012 № 580)												
20. Оголошення щодо проведення земельних торгів (ч. 3, 4, 5, 6 статті 137 ЗКУ)												
21. Сплата реєстраційного та гарантійного внесків (ч. 7, 8, 9, 10 статті 135 ЗКУ; ч. 27 статті 138 ЗКУ)												
22. Прийняття документів від учасників земельних торгів і видача довідки про отримання документів із зазначенням їх переліку (ч. 7, 10 статті 137 ЗКУ; наказ Мінагрополітики України від 25.09.2012 № 580 (про затвердження форм документів необхідних для проведення земельних торгів)	не пізніше ніж за 3 робочі дні до проведення земельних торгів											
23. Внесення до книги реєстрації учасників торгів порядкового номера учасника і номера лота, який він виявив бажання придбати (ч. 8 статті 137 ЗКУ)												
24. Реєстрація учасників земельних торгів у день проведення земельних торгів та видача таблички з номером (починається за три години та закінчується за 20 хвилин до початку торгів) (ч. 9, 10, 11 статті 137 ЗКУ)												
25. Оголошення ліцензіатором порядку проведення земельних торгів, уточнення наявності не менше двох учасників земельних торгів для висвіталення лота на земельні торги, оголошення ліцензіатором номера лота та його характеристик, стартової ціни та кроку аукціону по відповідному лоту, процедура земельних торгів (ч. 12 – 19 статті 137 ЗКУ)												
26. Проведення земельних торгів (ч. 18, 19 статті 137 ЗКУ)												
27. Підписання протоколу земельних торгів та оголошення про їх завершення (ч. 22, 20, 23 статті 137 ЗКУ)												
28. Підписання договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію та емфітеузису земельної ділянки (крім випадків зазначених у статті 129 Земельного кодексу України) (ч. 21, 24, 25, 27, 29 статті 137; ч. 1, 12 статті 135 ЗКУ)												
29. *Перерахування коштів за придбаний лот організатору переможцем земельних торгів, за виключенням гарантійного внеску. Перерахування виконавцем земельних торгів гарантійного внеску переможця (ч. 28 та ч. 31 статті 137 ЗКУ)	протягом 3 банківських днів після підписання договору											
30. Повернення гарантійних внесків учасникам земельних торгів, які не стали переможцями (ч. 11 статті 135 ЗКУ)												
31. Організатор земельних торгів розраховується з виконавцем робіт із землекустрою та оцінки земель і виконавцем земельних торгів згідно з умовами договорів												
32. Оприлюднення результатів земельних торгів (стаття 139 ЗКУ)	не пізніше 5 робочих днів після проведення торгів											

* Фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітеузису) на земельних торгах також здійснюється за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.

ЯК КОРИСТУВАТИСЯ ПУБЛІЧНОЮ КАДАСТРОВОЮ КАРТОЮ УКРАЇНИ

З 1 січня 2013 року відомості про земельні ділянки, що містяться в Державному земельному кадастрі України, є відкритими та опубліковані в мережі Інтернет. Це стало можливим шляхом створення Публічної кадастрової карти України, розміщеної на веб-сайті Держзагемента України dazru.gov.ua та на порталі zem.ua.

Портал zem.ua розповідає, як користуватися Публічною кадастровою картою України та що робити у разі виявлення помилок.

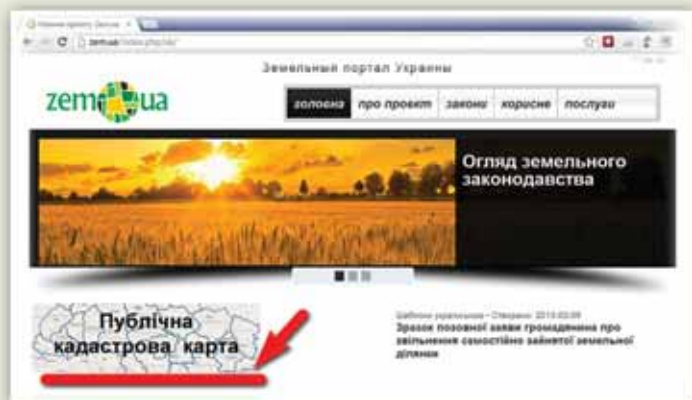
Публічна кадастрова карта України виконує дві основні функції:

- 1. Перевірка наявності земельної ділянки в Державному земельному кадастрі України та відсутність помилок і невідповідностей в її відображенні.**
- 2. Можливість надіслання електронної заяви про відсутність ділянки або помилки і невідповідності в її відображенні.**

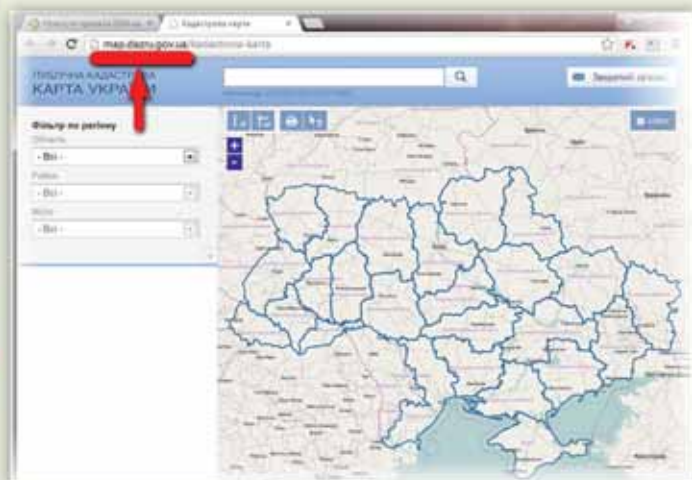


Як потрапити на Публічну кадастрову карту України?

Щоб потрапити на Публічну кадастрову карту можна натиснути на банер «Публічна кадастрова карта» на порталі zem.ua.



Або ж ввести в стрічці пошуку відповідного браузера адресу сайту: <http://map.dazru.gov.ua/>



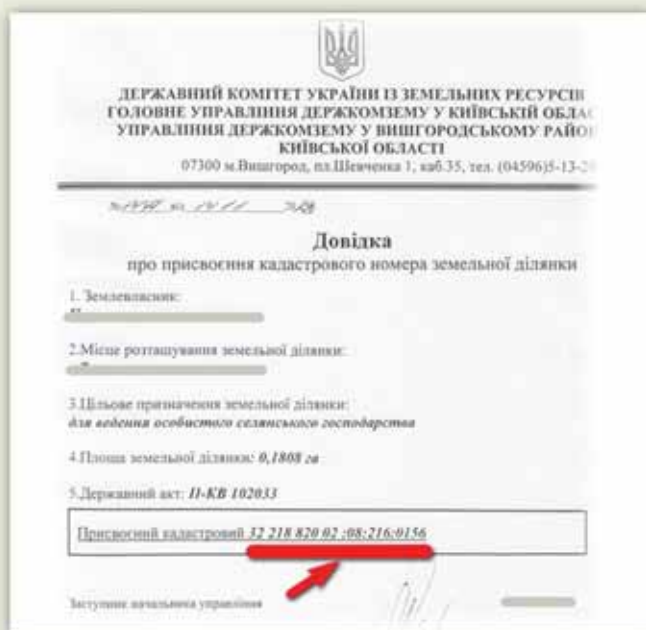


Як знайти земельну ділянку за її кадастровим номером?

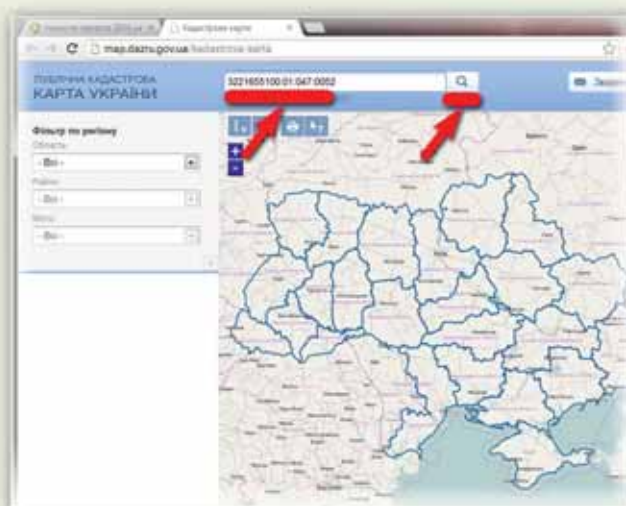
Якщо державний акт на землю був виданий після 2004 року, то кадастровий номер можна знайти на зворотній частині державного акта.



Якщо державний акт виданий до 2004 року, то кадастровий номер треба шукати в Довідці про присвоєння кадастрового номера. Якщо такої довідки немає, то скоріше за все земельна ділянка не має кадастрового номера та відомості про неї відсутні в Державному земельному кадастрі України.



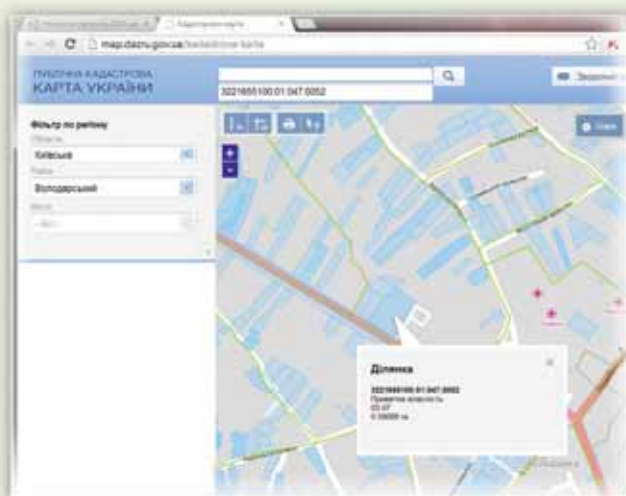
Якщо ж земельній ділянці присвоєний кадастровий номер, то його слід ввести в пошукову стрічку на сторінці Публічної кадастрової карти України та натиснути кнопку пошуку.



Якщо земельна ділянка наявна в Державному земельному кадастрі, інформація про неї повинна з'явитися на Публічній кадастровій карті, зокрема, ви зможете побачити такі відомості:

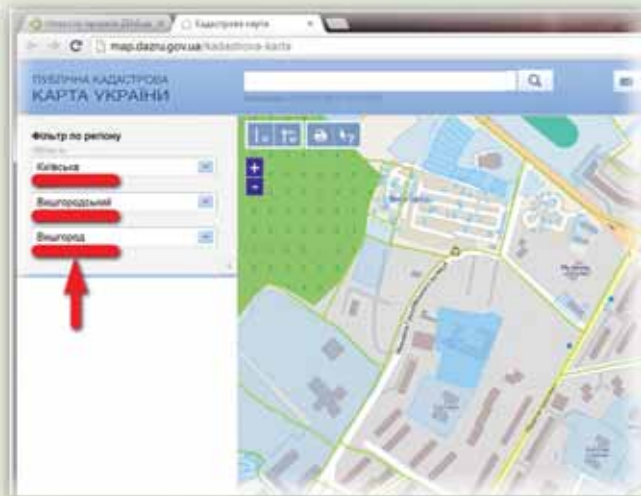
- кадастровий номер земельної ділянки;
- форма власності (на прикладі — приватна);
- код цільового призначення (на прикладі — 03.07);
- площа ділянки в гектарах (на прикладі — 0,58099 га).

Увага! Дані про власника земельної ділянки на Публічній кадастровій карті України не публікуються.



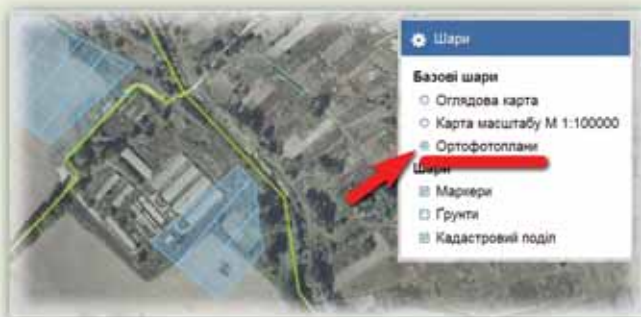
✓ Як шукати ділянку, в якій немає кадастрового номера?

Для пошуку земельної ділянки необхідно ввести інформацію про місцезнаходження ділянки — область, район, населений пункт.



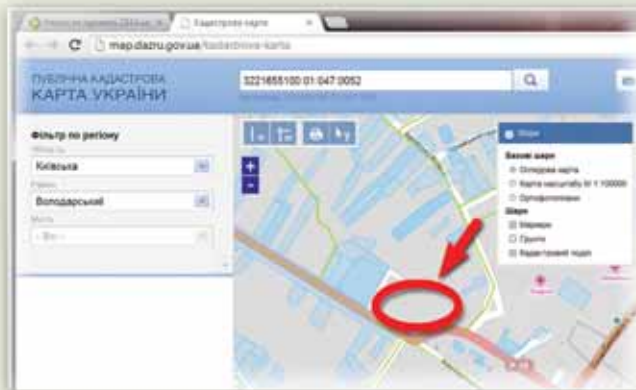
Далі треба шукати ділянку вручну, використовуючи коліщатко миші (збільшення та зменшення масштабу) або кнопки «+» та «-» на карті, ліву клавішу миші (якщо її натиснути, коли курсор знаходиться на карті, то карту можна пересувати в зворотному напрямку).

Для того, щоб краще орієнтуватися на місцевості, можна підключити супутниковий знімок, спочатку натиснувши на карті на кнопку «Шари», а потім обравши пункт «Ортофотопани».

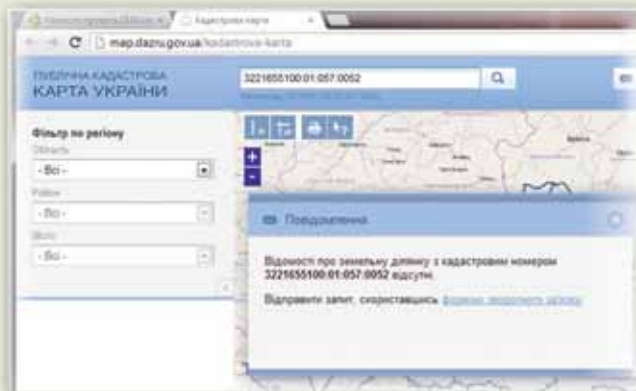


✓ Які помилки ви можете побачити на карті?

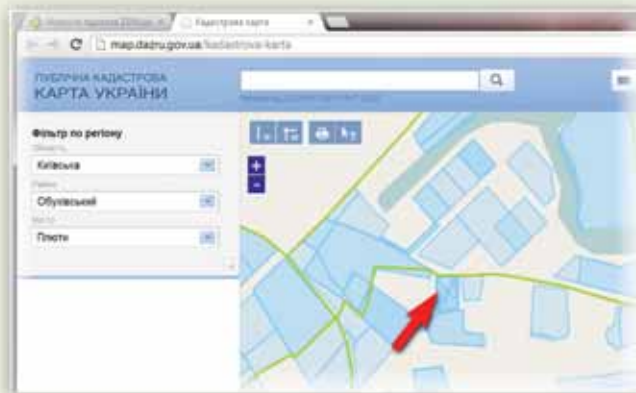
1. Там, де повинна бути ваша земельна ділянка, взагалі немає земельної ділянки («Ділянка не знайдена»).



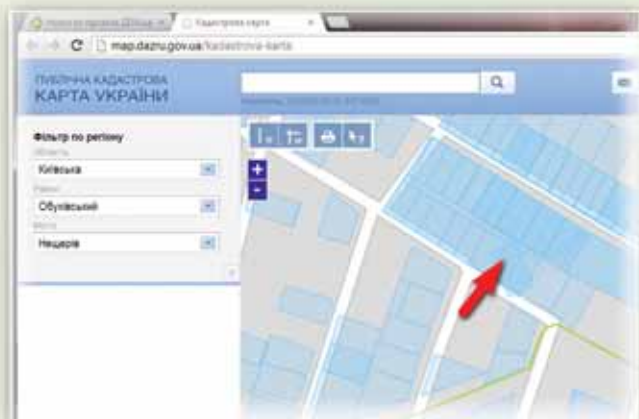
2. Кадастровий номер не знайдено.



3. Конфігурація ділянки має помилки.

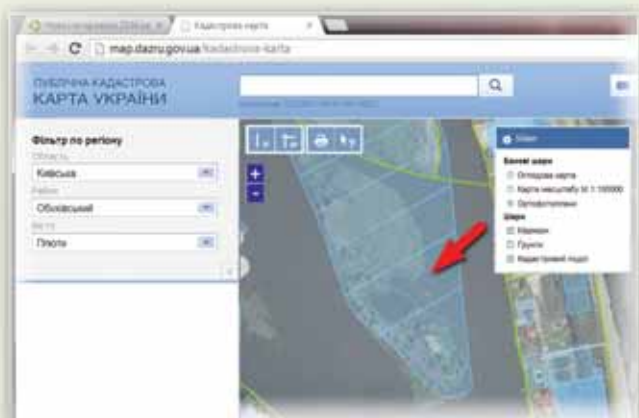


4. Межі земельної ділянки перетинаються з межами іншої ділянки (ділянок).

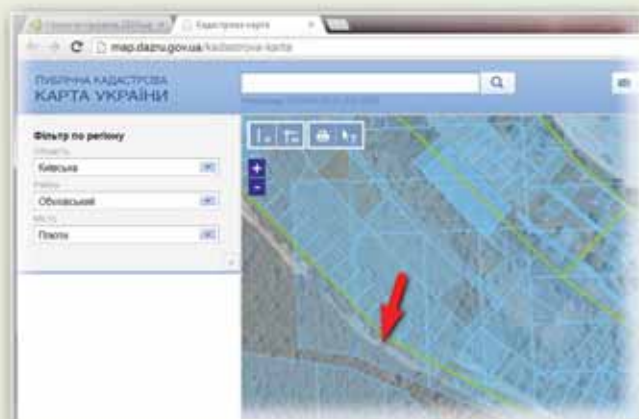


5. Місцезнаходження ділянки помилкове.

6. Частина ділянки у воді.



7. Частина ділянки на дорозі.



Якщо ви не змогли знайти свою ділянку на карті або виявили помилки в її відображенні, Публічна кадастрова карта України допомагає сформувати електронну заявку із зазначенням проблеми, яка виникла, та надіслати її на розгляд в органи земельних ресурсів.

Форма зворотного зв'язку

Всі поля обов'язкові для заповнення

Кадастровий номер земельної ділянки по якій виникла проблема

- Ділянка не знайдена.
- Кадастровий номер не знайдено.
- Місцезнаходження ділянки помилкове.
- Конфігурація ділянки має помилки.
- Цільове призначення ділянки не співпадає з державним актом.
- Межі земельної ділянки перетинаються з межами іншої ділянки (ділянок).
- Межі земельної ділянки відповідають державному акту (проблеми відсутні).

Прізвище

Ім'я

По батькові

Серія та номер паспорту

ІПН

Телефон

E-mail

Адреса

Введіть код

 7 4 6 e 0

Згоден з використанням своїх персональних даних для ведення Державного земельного кадастру

Підготовлено Асоціацією «Земельна спілка України»

Державна реєстраційна служба України у зв'язку з численними зверненнями щодо питань, пов'язаних з видачею сертифіката на право на земельну частку (пай) та реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) інформує:

● УКРДЕРЖРЕЄСТР ІНФОРМУЄ

ЩОДО ВИДАЧІ СЕРТИФІКАТА НА ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ (ПАЙ)

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Громадяни Борейко М. А. був виданий державний акт на право власності на земельну частку (пай) площею 3,07 га. Орендар ДП «Біріж-Надія», який орендує земельні паї, не може укласти договір оренди з цією особою через те, що 2 га цього паю придатні для використання, а 1,07 га не придатні для використання, тому що ця частина земельної ділянки знаходиться на схилі крутизною більше 5 градусів. Ми звернулися до Головного управління Держземагентства у Вінницькій області і нам надали відповідь, з якої ми зрозуміли, що потрібно замінити цю земельну ділянку на іншу.

З цього питання у 2013 році ми звернулися до Оратівської райдержадміністрації. Там нам сказали, що повноваження адміністрації по наданню земельних ділянок за межами населеного пункту закінчилися і з 1 січня 2013 року переходять до відділу Держкомзему у Оратівському районі. Ми звернулися туди, але нам відповіли, що ще не знають, яка буде процедура надання земельних ділянок.

Просимо відповісти на такі запитання:

1. Куди нам звертатися про виділення іншої земельної ділянки: до відділу Держземагентства чи РДА (звертатися повинна сільська рада чи громадянка Борейко М. А.)?

2. Як скасувати попередній державний акт, який виданий Борейко М. А., — цей громадяниці звернутися до суду про скасування державного акта чи можна скасувати іншим шляхом?

Ольга АТАМАНСЬКА,
землевпорядник

с. Животівка
Оратівського району
Вінницької області

ПОВЕРТАЮЧИСЬ ДО ОПУБЛІКОВАНОГО

У «Землевпорядному віснику» №1 за 2013 рік було опубліковано поради юриста під заголовком «Є відшкодовані кошти. На що їх можна використати?». У цьому матеріалі допущено помилку. Текст другого абзацу, що під рубрикою «Редакція нага-

ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ТОВАРНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА МОЖНА ОБМІНЯТИ НА ІНШУ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

1 січня 2013 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», яким внесено зміни до Земельного кодексу України.

Так, частиною четвертою статті 122 Земельного кодексу України встановлено, 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.

Підпунктом «б» пункту 15 «Перехідних положень» Земельного кодексу України встановлено, що до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається: купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) 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 се-

лянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам — учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

За договором міни кожна зі сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший. Кожна зі сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем того товару, який він одержує взамін (ст. 715 Цивільного кодексу України).

Акцентуємо увагу на тому, що предметом будь-якої угоди, у тому числі і договору міни може бути тільки земельна ділянка, а не її частина.

Практично це означає, якщо власник не планує міняти всю земельну ділянку, а лише 1, 07 га, які не придатні для сільськогосподарського виробництва, то йому необхідно буде замовити розробку технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (ст. 56 Закону України «Про землеустрій»), потім на її основі територіальний орган зе-

мельних ресурсів, за заявою власника, зможе зареєструвати у Державному земельному кадастрі відповідно дві земельні ділянки (кожній ділянці буде присвоєно свій кадастровий номер), далі право власності на земельні ділянки обов'язково необхідно зареєструвати у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Після цього документом, що посвідчує право власності на земельну ділянку, буде витяг із зазначеного реєстру.

Тобто, обміняти можна або всю земельну ділянку, або поділити її на частини, які в подальшому будуть сформованні в окремі земельні ділянки.

Таким чином, власник земельної ділянки може звернутися із пропозицією до територіального органу Держземагентства (як органу, який має повноваження передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність чи користування) про обмін земельної ділянки сільськогосподарського призначення. За результатами розгляду такої пропозиції, територіальний орган Держземагентства може прийняти рішення про надання згоди на укладення договору міни земельних ділянок. У випадку відмови територіального органу Держземагентства на обмін земельних ділянок, власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення має право звернутись із пропозицією про обмін до будь-якого іншого власника земельних ділянок комунальної чи приватної власності.

дує», слід читати у такій редакції:

«Кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісгосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів земле-

устрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі. Використання цих коштів на інші цілі не допускається».

Виклад четвертого абзацу треба читати без словосполучення, яким він закінчується: «розмежування земель державної та комунальної власності».

Останнє речення тексту, що викладений під рубрикою «зверніть увагу», слід читати у такій редакції: «Тобто роботи з проведення інвентаризації землі, що передують реєстрації земельних ділянок та прав на них територіальної громади, можуть фінансуватися за рахунок відшкодованих коштів».

ЖИТЛОВІ БУДИНКИ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ: ЯК ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЛЮ?



У агрофірми куплено житловий будинок, який було збудовано за часів СРСР за межами населеного пункту. Звернувшись до адміністрації щодо виділення земельної ділянки для обслуговування житлового будинку, отримали відповідь про необхідність введення цієї земельної ділянки в межі населеного пункту. Подав заяву з цього питання до сільської ради, отримав відповідь: на населений пункт відсутній генеральний план, через що і відмовили.

У подібній ситуації знаходяться ще кілька житлових будинків, один з яких багатоквартирний (територія штучного осіменіння).

Поясніть, будь-ласка, процедуру надання земельної ділянки для обслуговування таких житлових будинків.

Олександр КІРГАН

м. Хмільник Вінницької області

Відповідь на Ваше запитання надрукована у «Землевпорядному віснику» № 9 за 2012 рік у статті «Як узаконити земельні ділянки під житловими будинками за межами населених пунктів».

Однак, необхідно звернути увагу на зміни, які відбулися в законодавстві з часу опублікування статті.

Зокрема, слід врахувати, що земельна ділянка з цільовим призначенням для обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) належить до категорії — землі житлової та громадської забудови.

Згідно із статтею 38 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) до земель житлової та громадської забудови належать **земельні ділянки в межах населених пунктів**, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до **генерального плану** населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм забудови, відповідно до статті 39 ЗКУ.

Генеральний план населеного пункту — містобудівна документація, що визначає принципи

вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту (п. 2 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Слід врахувати, що з 1 січня 2013 року набула чинності частина третя статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», якою передбачено, що у разі відсутності **плану зонування або детального плану території**, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб **забороняється**.

Отже, щоб приватизувати земельну ділянку за межами населеного пункту, необхідно:

- мати розроблену та затверджену відповідну містобудівну документацію, якою б передбачалася можливість включення земельної ділянки до території населеного пункту, в категорію земель житлової та громадської забудови;
- отримати розпорядження районної державної адміністрації щодо погодження рішення ради про віднесення такої земельної ділянки до відповідного населеного пункту;
- присвоїти поштову адресу житловому будинку і, відповідно, земельній ділянці, на якій він розміщений.

ЯК ОТРИМАТИ ОРЕНДНУ ПЛАТУ ПРИ СПАДКУВАННІ?

З часу успадкування Вами земельної ділянки вже двічі змінився порядок набуття у власність земельних ділянок. Так, з березня 2009 року правовстановлюючим документом на землю при спадкуванні вже було свідоцтво про право на спадщину з долученим до нього державним актом спадкодавця, на якому проставлялися нотаріусом та територіальним органом земельних ресурсів відмітки про перехід права власності на земельну ділянку. Новий державний акт на право власності спадкоємцю вже не потрібно було виготовляти. Це розповсюджувалося також і на випадки, коли земельні ділянки успадковувалися до березня 2009 року.

З 1 січня 2013 року правопосвідчуючим документом на земельну ділянку є витяг з реєстру прав власності. Підставою для реєстрації права власності на земельну ділянку є свідоцтво про право на спадщину.

Отже, Вам необхідно зареєструвати право власності на земельну ділянку у державному реєстрі речових прав.

Однак, перед тим, як звертатися до державної реєстраційної служби щодо реєстрації права власності, необхідно впевнитися, що успадкована земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі.

Методичними рекомендаціями щодо документів, необхідних для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, схваленими колегією Державної реєстраційної служби України від 11.12.2012 (Протокол №3), визначено перелік документів, що подаються для проведення державної реєстрації права власності:

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування



Звертаюся до вас з проханням дати кваліфіковану відповідь на ситуацію, яка склалася із земельною ділянкою площею 9,91 га, розташованою на території Аполлонівської сільської ради Сахновщинського району Харківської області.

Земельна ділянка згідно із державним актом належала на праві власності моїй матері Колісник Є. С., яка померла в січні 2006 року, після чого в 2007 році я звернулася в приватне підприємство «Вектор-Агро», яке знаходиться в с. Сахновщина Харківської області, з питання переоформлення державного акта на моє ім'я згідно з отриманим у нотаріальній конторі свідоцтвом про право на спадщину. Документи були прийняті, за виготовлення технічної документації згідно з розцінками було проплачено кошти. Приватним підприємством технічна документація була виготовлена і відправлена до Харківського центру державного земельного кадастру.

24 липня 2007 року всі ці документи було повернуто приватному підприємству з протоколом вимог та зауважень у зв'язку з допущеними помилками щодо формування обмінного файлу, а також у зв'язку з перетином цієї земельної ділянки з суміжною ділянкою. Через два дні приватним підприємством відповідну документацію було отримано. Але підприємство змінило назву і ніхто не знає, де воно знаходиться. Я декілька разів зверталася і в приватне підприємство, і в Харківський центр, і в Сахновщинський державний земельний відділ, але ніхто не дає конкретної відповіді, кажуть, що необхідно повністю переробити документацію на все поле, в якому розташована земельна ділянка, а хто це повинен робити — невідомо, і хто допустив помилку — також невідомо. Земельна ділянка знаходиться в оренді у фермерського господарства. Поки був дійсний договір оренди, я отримувала орендну плату згідно із свідоцтвом про право на спадщину. Дія договору закінчилася, орендар заявив, що далі він не буде сплачувати орендну плату через те, що немає державного акта.

У вашому журналі було написано, що згідно зі статтею 32 Закону України «Про оренду землі» орендна плата має бути сплачена спадкоємцю за наявності свідоцтва про право на спадщину або державного акта, виданого на ім'я спадкоємця. Прошу дати відповідь, чи я є власником земельної ділянки і чи маю право на отримання орендної плати за наявності свідоцтва про право на спадщину? Як я можу отримати державний акт? Адже земельна ділянка є в наявності і орендується.

Раїса БУРДЯК

м. Полтава

відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);
- документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності на нерухоме майно (свідоцтво про право на спадщину);
- у разі подання заяви заінтересованою особою особисто така особа, крім документа, що посвідчує її

особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків;

- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, пред'являє оригінал та подає копію документа, що підтверджує її повноваження;
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи.

Крім того, для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку заявник також подає витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що підтверджує виникнення, перехід або припинення права власності або інших речових прав на нерухоме майно, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки).

Разом з тим, слід врахувати, що пунктом другим Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про державний земельний кадастр» передбачено, що земельні ділянки, право власності 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.

Отже, з метою продовження договору оренди земельної ділянки Вам необхідно зареєструвати право власності на земельну ділянку, надавши до державної реєстраційної служби документи згідно з переліком. У разі, якщо земельна ділянка не має кадастрового номера — розробити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). З часу реєстрації Вашого права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно Ви маєте право укладати договір оренди земельної ділянки.

Щодо використання успадкованої Вами земельної ділянки особою без договору оренди, то такі дії є незаконними і Ви вправі вимагати від такої особи повернення Вам зазначеної земельної ділянки.



У «Землевпорядному віснику» № 4 за 2012 рік (с.5) на лист Віри Зайцевої з м. Києва надрукована стаття-відповідь, в якій вказується на можливість у межах населеного пункту приватизувати земельні ділянки за технічними документаціями для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та для ведення особистого селянського господарства.

Але у зв'язку із численними запитами громадян до нас щодо розмірів земельних ділянок у межах населених пунктів, які можуть бути приватизовані, зокрема, земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, та непогодження технічної документації і проектів відведення земельних ділянок в межах населених пунктів для ведення ОСГ органами архітектури, просимо роз'яснити, з посиланням на нормативно-правові акти, чи можливо за таких умов приватизувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства в межах населеного пункту.

м. Цюрупинськ
Херсонської області

Шановна редакціє журналу «Землевпорядний вісник»! Прошу надати відповідь на таке запитання: громадянин має земельну ділянку в межах населеного пункту для ведення ОСГ. Хотів поміняти цільове призначення для будівництва і обслуговування житлового будинку. В архітектурі сказали, що не можна, бо немає генерального плану. Як бути?

с. Уличне
Дрогобицького району
Львівської області

Вадим АНДРУШКЕВИЧ,
голова районної
державної адміністрації

Іван ГАВРИЛІВ,
депутат сільської ради

ЧИ МОЖЛИВО БЕЗ ГЕНПЛАНУ ПРИВАТИЗУВАТИ АБО ЗМІНИТИ ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, НАДАНИХ ДЛЯ ОСГ В МЕЖАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТУ?

Нагадаємо, що у статті-відповіді на лист Віри Зайцевої роз'яснювалася можливість приватизувати земельну ділянку розміром 42 сотки безоплатно за двома цільовими призначеннями: 0,25 соток для обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд, а решту — 0,17 га — для іншого цільового призначення, і, як приклад, було зазначено: «для ведення особистого селянського господарства».

Особливості приватизації земельної ділянки сільськогосподарського призначення в населеному пункті у вищезазначеній статті не розглядалися, а тому необхідно врахувати такі положення чинного законодавства.

Статтею 38 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, про-

ЯКЩО ДОГОВІР ОРЕНДИ БУЛО НОТАРІАЛЬНО ПОСВІДЧЕНО, ТО І ДОГОВІР ПРО ЙОГО РОЗІРВАННЯ ПОТРЕБУЄ НОТАРІАЛЬНОГО ПОСВІДЧЕННЯ

Порядок розірвання договору оренди земельної ділянки законодавство визначає залежно від підстави, яка обумовлює необхідність такого розірвання.

Так, статтею 32 Закону України «Про оренду землі» визначено підстави припинення договору оренди землі шляхом його розірвання. Зокрема, на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадково-

го знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, **визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.**

Частина перша статті 651 Цивільного кодексу України передбачає, що зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

Відповідно до пункту 7 глави «Основні правила посвідчення правочинів» Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України,



Чи можливо розірвати нотаріально посвідчений договір оренди земельної ділянки, укладений між селищною радою і орендарем, на підставі заяви орендаря, підпис якого буде завірений нотаріусом (без нотаріального посвідчення розірвання договору оренди)?

Володимир ІСКРУК,
селищний голова
с/мт Успенка
Лугинського району
Луганської області

затвердженого наказом Мініюсту від 22.02.2012 № 296/5 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 лютого 2012 р. за № 282/20595, договір сторін про розірвання нотаріально посвідченого договору здійснюється шляхом **складання окремого договору.**

мадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм забудови (ст. 39 ЗКУ).

Слід уточнити, що *землями житлової та громадської забудови* є не всі землі населеного пункту, а лише земельні ділянки:

- в межах населеного пункту, на яких розміщена житлова забудова, громадські будівлі і споруди, інші об'єкти загального користування;
- передбачені генеральним планом населеного пункту, іншою містобудівною документацією для розміщення житлової та громадської забудови.

Частина друга статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачає, що генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується *в інтересах відповідної територіальної громади* з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Тобто, з метою врахування зазначених інтересів генеральний план населеного пункту може містити в

собі не лише землі громадської та житлової забудови, але включати також й інші категорії земель, у тому числі землі сільськогосподарського призначення.

Частиною третьою статті 22 Земельного кодексу України передбачено, що землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам, у тому числі для ведення особистого селянського господарства.

Однак, слід врахувати, що з 1 січня 2013 року набрала чинності частина третя статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», якою передбачено, що *у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється*.

Крім того, з 1 січня 2013 року **забороняється** змінювати цільове призначення земельної ділянки, якщо така зміна не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території (ч.4 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

посвідчений іншим нотаріусом. При цьому таким нотаріусом складається додатковий примірник договору, який направляється ним за місцем зберігання договору, що розривається. Сторонам договору нотаріус роз'яснює про повернення правовстановлюючого документа за місцем зберігання примірника договору, що розірваний.

Звертаємо Вашу увагу на те, що законодавство чітко розрізняє нотаріально посвідчений договір та заяву орендаря, підпис якого буде заверений нотаріусом.

Так, відповідно до статті 78 Закону України «Про нотаріат» нотаріус, посадова особа органу місцевого самоврядування, начальник установи виконання покарань засвідчують справжність підпису на документах, зміст яких не суперечить законові і

Також слід нагадати, що згідно зі статтею 56 ЗКУ в редакції 1992 року громадянам України *в межах населених пунктів* надавалися земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення особистого підсобного господарства. Потім особисте підсобне господарство із прийняттям ЗКУ, в редакції 2001 року, трансформувалося в особисте селянське господарство.

Висновки:

- по-перше, із земель державної та комунальної власності передавати земельні ділянки у власність або користування для містобудівних потреб фізичним та юридичним особам можна лише за наявності плану зонування та/або детального плану території, які розробляються відповідно до генерального плану населеного пункту;
- по-друге, генеральний план з метою врахування інтересів територіальної громади може передбачати землі сільськогосподарського призначення в межах населеного пункту;
- по-третє, змінювати цільове призначення земельної ділянки можна лише у випадку, якщо така зміна буде відповідати плану зонування території та/або детальному плану території.

які не мають характеру угод та не містять у собі відомостей, що порочать честь і гідність людини.

На угоді може бути засвідчена справжність підпису особи, що підписалася за іншу особу, яка не могла це зробити власноручно внаслідок фізичної вади, хвороби або з інших поважних причин.

Нотаріус, посадова особа органу місцевого самоврядування, засвідчуючи справжність підпису, не посвідчують факти, викладені у документі, а лише підтверджують, що **підпис зроблено певною особою**.

Отже, нотаріально посвідчений договір оренди земельної ділянки може бути розірваний за згодою сторін шляхом укладення нотаріально посвідченого договору про розірвання договору оренди земельної ділянки.

ЧИ ОBOB'ЯЗКОВО ПPOBODИТИ ГPOMADСЬКІ CЛУХАННЯ ПРИ ЗМІНІ ЦІЛЬOГO ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК?



Земельна ділянка для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будинків та споруд (присадибна ділянка) загальною площею 0,10 га знаходиться у власності громадянина (є державний акт). Рішенням міської ради від 15.08.2012 р. надана згода на зміну цільового призначення для будівництва та обслуговування магазину. Розроблено проект землеустрою для зміни цільового призначення земельної ділянки.

Завідувачем сектору архітектури та містобудівного кадастру міської ради був погоджений проект землеустрою за умови проведення громадських слухань. Також перед погодженням висновку комісії було розроблено детальний план території, який змусила розробити архітектор, та робочий проект «Організація дорожнього руху в зоні розміщення об'єкта» по ДАІ.

На мою думку, це не відповідає вимогам чинних нормативних документів. Закон України «Про містобудівну діяльність», на який посилається завідувач сектором архітектури та містобудівного кадастру міської ради, не передбачає при зміні цільового призначення земельної ділянки в межах однієї категорії земель (землі житлової та громадської забудови), яка знаходиться у приватній власності, проведення громадських слухань. Крім того, стаття 20 Земельного кодексу України, яка визначає порядок встановлення та зміну цільового призначення земельних ділянок не містить вимогу проведення громадських слухань.

Прошу надати відповідь про необхідність проведення громадських слухань при зміні цільового призначення земельної ділянки в межах однієї категорії.

Олександр ПАПМАН

Справді, стаття 20 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ), якою врегульовано порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок, не встановлює вимоги щодо необхідності проведення громадських слухань.

Однак, Вам необхідно врахувати такі положення чинного законодавства.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення (ч. 1 ст. 20 ЗКУ).

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186-1 цього Кодексу (ч.3 ст.20 ЗКУ).

Статтю 186-1 ЗКУ передбачено, що 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.

Крім того, 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.

Частина шоста статті 186-1 ЗКУ передбачає, що **підставою для відмови** у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише *невідпо-*

відність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

Звертаємо увагу на те, 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**.

Отже, законодавство забороняє проводити зміну цільового призначення земельної ділянки, якщо немає плану зонування території або детального плану території.

Тому Вас і змусили розробити детальний план території.

Детальний план території — містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території, згідно зі статтею 1 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності».

Детальний план території підлягає вимозі щодо необхідності проведення громадських слухань під час його розроблення в установленому порядку, яка встановлена частиною першою статті 21 Закону України «Про містобудівну діяльність».

Крім цього, частина друга зазначеної статті встановлює пряму **заборону на затвердження проекту** детального плану території без проведення громадських слухань.

Таким чином, проведення громадських слухань є обов'язковим на етапі затвердження проекту детального плану території, якому в подальшому має відповідати проект відведення земельної ділянки. Недотримання цієї вимоги законодавства є підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою зміни цільового призначення земельної ділянки.

«Ваш консультант» підготувала
Анастасія ШЕМШУР,
юрист журналу
«Землевпорядний вісник»