

**30 / ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР:
ЗАНЯТТЯ ШІСТНАДЦЯТЕ**

Ганна БЕКОВСЬКА

Про оренду земель державної та комунальної власності

32 / ЗАХИСТИМО ПРАВА РАЗОМ

Конфлікт інтересів: на чий стороні правда?

36 / ЩО МАЮТЬ ЗНАТИ ВСІ

Як взяти участь у виправленні помилок у кадастрі

38 / НА ДОПОМОГУ СПАДКОЄМЦЯМ

Мін'юст України про деякі питання оформлення спадщини

**40 / УКРАЇНСЬКА НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА
РОЗ'ЯСНЮЄ**

Щодо оплати державного мита при купівлі-продажу земельної ділянки

41 / ПОРАДИ — РАДАМ

41 Як розпоряджатися землями комунальної власності

42 Зміни в законодавстві щодо створення громадських пасовищ

43 / УКРДЕРЖРЕЄСТР ІНФОРМУЄ

Реєстр прав на нерухомість максимально захищено від несанкціонованого доступу

44 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

44 Що змінилося при приватизації земельних ділянок

45 Земельна ділянка, надана для будівництва житлового будинку, не може використовуватися для ведення ОСГ

46 Члени фермерського господарства можуть приватизувати землю під господарським двором

46 Як переходить право власності на земельну ділянку, якою користується інша особа

48 Тільки маючи витяг з реєстру прав рада має право передавати в оренду земельні ділянки

48 Лісові земельні ділянки для нелісогосподарських потреб вилучає та надає Кабінет Міністрів

48 Невитребувані паї — це колективна власність

50 Щодо визнання за особою членства в особистому селянському господарстві

● ВІДКРИТИЙ СЕМІНАР: ЗАНЯТТЯ ШІСТНАДЦЯТЕ

ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬ державної та комунальної власності

Це питання сьогодні розглядає юрист Ганна БЕКОВСЬКА

Знову весна, знову земля чекає на господаря і знову вже п'ятий рік поспіль не вирішується болюче питання щодо можливості передачі в оренду державних і комунальних земельних ділянок сільськогосподарського призначення фермерам та іншим сільськогосподарським товаровиробникам на безаукціонній основі. Адже іноді неможливо знайти бодай одного потенційного орендаря, вже не кажучи про декілька, щоб провести земельний аукціон та продати на ньому право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Ця проблема щоразу загострюється навесні, а до кінця року чомусь про неї забувають і жодних змін з цього питання до чинного земельного законодавства не вноситься. А наслідком є невикористання землі і засмічення її бур'янами, а також недоотримання коштів до місцевих бюджетів та сільськогосподарської продукції, яка могла б бути на ній вирощена.

Деякі фермери та інші сільськогосподарські товаровиробники намагаються різними способами отримати таку землю у користування.

Зокрема, голова фермерського господарства або члени такого господарства мають право як фізичні особи орендувати земельні ділянки державної і комунальної власності для ведення фермерського господарства.

Відмова в передачі землі в оренду, посилаючись на те, що фермерське господарство як юридична особа має набувати право оренди на аукціоні, а голова фермерського господарства як громадянин не може орендувати ці земельні ділянки, оскільки громадянином вони орендуються тільки для створення фермерського господарства, є абсолютно необгрунтованою і не відповідає вимогам закону.

Так, відповідно до статті 7 Закону України «Про фермерське господарство» для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою **ведення** (не створення) фермерського господарства громадяни звертаються до відповідного органу виконавчої влади. Для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевої ради.

Як зрозуміти до кого звернутися громадянам щодо оренди землі?

З набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» розмежування відбулося і 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, за відсутності спадкоємців у випадку визнання судом земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва відумерлими, право власності на них переходить до територіальної громади. А, отже, земельні ділянки комунальної власності також можуть бути за межами населеного пункту.

Усі інші землі, крім комунальних і приватних, залишаються у державній власності.

Отже, громадяни — члени фермерського господарства можуть звернутися до територіальних органів Держземагентства або до місцевої ради та отримати в оренду відповідно землі державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства як у межах, так і поза межами населеного пункту.

Іноді громадянам — членам фермерських господарств відмовляють в наданні земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва, посилаючись на те, що надання товарних земель фермерському господарству змінює цільове призначення земельних ділянок, а відповідно до підпункту «б» пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України це заборонено (особливо якщо це стосується земель, визнаних відумерлою спадщиною, на які свого часу ради встигли отримати державні акти).

З цього приводу насамперед хочу звернути увагу на те, що землі фермерського господарства — це також землі товарного сільськогосподарського виробництва.

Так, відповідно до статті 1 Закону України «Про фермерське господарство» фермерське господарство є формою підприєм-

ницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону.

Статтею 2 цього ж Закону визначено коло осіб, які займаються сільським господарством і на які не поширюється його дія, зокрема на громадян, які ведуть особисте селянське господарство або які використовують земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибні ділянки), садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби. Тобто на громадян, яким надані земельні ділянки товарного сільськогосподарського виробництва дія цього Закону поширюється.

Крім того, згідно з частиною третьою статті 22 Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Окремо щодо надання громадянам у користування земель для фермерського господарства у цій статті не зазначено.

Також доречно звернути увагу на те, що до набрання чинності Закону України від 19 грудня 2006 року № 490 — V, яким були внесені зміни до п. 15 Перехідних положень, текст цього пункту мав редакцію:

«15. Встановити, що громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України — власники земельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2007 року продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім передачі їх

у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб».

Таким чином, можна стверджувати, що землі фермерського господарства є землями товарного сільськогосподарського виробництва, які використовуються особливим суб'єктом підприємницької діяльності, створеним одним громадянином України або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї, тобто фермерським господарством.

Далі необхідно розібратися чи підпадає під дію підпункту «б» пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України місцева рада як власник земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва.

Слід звернути увагу на те, що згідно з частиною третьою статті 78 Земельного кодексу України земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності. Згідно з Конституцією всі форми власності є рівними і набуваються і реалізуються відповідно до закону.

За статтею 325 Цивільного кодексу України суб'єктами приватної власності є фізичні та юридичні особи.

Матеріальну і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад (ст. 142 Конституції).

Територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності (ст. 143 Конституції, ст. 327 Цивільного кодексу).

Отже, земельні ділянки, право власності на які за рішенням суду перейшло до територіальних громад в особі місцевих рад, перебувають не в приватній власності (власності громадян та юридичних осіб), а у комунальній.

Враховуючи наведене, земельні ділянки комунальної власності не підпадають під дію підпункту «б» пункту 15 Земельного кодексу України, а, отже, відмова є незаконною.

Що стосується земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва державної власності, то ще раз нагадаємо, що з цього року розпорядником цих земель є Держземагенство та його територіальні органи.

Інаостанок про проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки та технічні документації зі встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Якщо орендуються земельні ділянки товарного сільськогосподарського виробництва комунальної власності (відумерла спадщина) і право комунальної власності посвідчено або державним актом або вже з цього року витягом з Державного реєстру прав, то проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки не розробляється. Якщо земельна ділянка за якихось обставин не зареєстрована в Державному земельному кадастрі — розробляється технічна документація з встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Якщо ж земельна ділянка тільки формується із земель запасу — передача її в оренду здійснюється за проектом землеустрою щодо її відведення.

Щодо виникнення права оренди.

Ще раз нагадаю, що з нового року договори оренди не реєструються, а реєструється право оренди, яке виникає за цими договорами. І звертатися за реєстрацією такого права необхідно вже не до територіального органу земельних ресурсів, а до Державної реєстраційної служби Міністерства юстиції України. В районному управлінні земельних ресурсів необхідно лише взяти витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

● ЗАХИСТИМО ПРАВА РАЗОМ



КОНФЛІКТ ІНТЕРЕСІВ: НА ЧИЙ СТОРОНІ ПРАВДА?

Барська міська рада Вінницької області просить на сторінках вашого журналу надати відповідь-роз'яснення на ситуацію, що склалася в нашому місті.

На території м. Бар здійснює підприємницьку діяльність підприємство з іноземними інвестиціями (100% австрійський капітал) — ТОВ «Пфаннер-Бар». При здійсненні господарської діяльності це підприємство використовує артезіанську воду з місцевих свердловин підземного водозабору. Однак Барська міська рада вважає, що використання свердловин та земельних ділянок, на яких вони розташовані, здійснюється з порушенням норм чинного законодавства, що впливає з викладеного нижче.

За клопотанням ТОВ «Пфаннер Бар» 13 сесією 6 скликання Барської районної ради 20 грудня 2012 року прийнято рішення про затвердження проекту зон санітарної охорони джерел водопостачання, а саме — Барського родовища підземних прісних вод, ділянка № 2 (водозабір консервного заводу).

Мова йде про 14 артезіанських свердловин, які розташовані на території міста Бар. Кожна свердловина має водозабірні споруди — експлуатаційні павільйони (цегляні споруди) та обладнання, які захищають гирло свердловини та забезпечують можливість забору води.

Свого часу будівництво цього водозабору у вигляді мережі із 14 свердловин проводив Барський консервний завод (якого вже не існує більше 10 років) для технологічних і господарських потреб підприємства. Потужність цього водозабору становить 5 тис. м³/добу.

Відповідно до договору купівлі-продажу, посвідченого приватним нотаріусом Вінницького міського нотаріального округу Свириденко А.Б. за № 516 від 05.03.2007 р., ТОВ «Пфаннер Бар» придбало нерухоме майно — цілісний майновий комплекс колишнього Барського консервного заводу, що знаходиться в м. Бар по вул. Червоноармійській, 3, в тому числі водозабірні споруди під літерою «К1» площею 107 м², а також рухоме майно згідно з додатком 1 до зазначеного вище договору, в тому числі 14 насосів (при цьому в додатку не зазначено, що це насоси для забору води з артезіанських свердловин). Копія договору купівлі-продажу додається.

Як видно із технічної документації на будівлі, виготовленої КП «Барське районне бюро технічної інвентаризації», зазначені вище водозабірні споруди під літерою «К1» є єдиною будівлею, яка складається з майстерні, кімнати чергового, свердловини та підвалу (копія оціночного акта додається). Таким чином, ТОВ «Пфаннер Бар» має право власності лише на водозабірні споруди однієї свердловини, яка знаходиться на території підприємства в м. Бар по вул. Червоноармійська, 3.

Відповідно до довідки КП «Барське районне бюро технічної інвентаризації» № 392 від 05.09.2011 р. на території Барського району та м. Бар право власності на інші водозабірні споруди за «Пфаннер Бар» не зареєстровані (копія додається).

Свого часу Барський консервний завод проводив будівництво водозабору потужністю 5 тис. м³/добу для технологічних і господарських потреб підприємства у вигляді мережі із 14 свердловин, які не знаходяться на території ТОВ «Пфаннер-Бар». Свердловини знаходяться в експлуатаційних павільйонах (цегляних спорудах), які також не вказані в зазначеному вище договорі купівлі-продажу.

Придбання ТОВ «Пфаннер Бар» водозабірних споруд під літерою «К1» та 14 насосів не підтверджує права власності цього підприємства на 14 водозабірних споруд водозабору консервного заводу, особливо тих, які знаходяться поза межами території по вул. Червоноармійській, 3. Однак, згідно з інформацією, наданою директором ТОВ «Пфаннер Бар», підприємство користується ними та є їх балансоутримувачем. Перебування на балансі підприємства водозабірних споруд, право власності на які не підтвержене правостановлюючими документами, є незаконним та безпідставним.

Барською міською радою ТОВ «Пфаннер Бар» не погоджувалося отримання дозволу на спеціальне водокористування усіма 14 артезіанськими свердловинами Барського родовища підземних прісних вод, ділянка № 2 (водозабір консервного заводу).

ТОВ «Пфаннер Бар» не потребує такого великого обсягу забору підземних вод, який здатне забезпечити Барське родовище підземних прісних вод, ділянка № 2 (5 тис. м³/добу), і користується правом на забір води з підземних джерел ділянки «Водозабір консервного заводу» згідно з дозволом на спеціальне водокористування № 3515 від 19.11.2008 р., виданим Державним управлінням охорони навколишнього середовища у Вінницькій області, обсягом від 156 м³/добу до 1 тис. м³/добу.

Таким чином, потенціал 14 артезіанських свердловин використовується нераціонально та незаконно.

Барське родовище підземних вод, ділянка № 2 (водозабір консервного заводу) може забезпечувати питною водою значно більшу кількість споживачів.

На території міста Бар та Барського району гостро стоїть питання недостатності питної води для задоволення потреб населення. Цей водозабір міг би використовуватися для забезпечення постачання питної води населенню міста та околиць. За таких умов доцільним є застосування передбаченого чинним законодавства порядку надання спеціальних дозволів на користування надрами на конкурентних засадах, а не надання переваг одному водокористувачу.

Порядком надання спеціальних дозволів на користування надрами передбачено, що одному заявникові може надаватися дозвіл на видобування одного виду корисних

копалин з кількох близько розташованих родовищ, якщо доцільність їх спільної розробки підтверджується відповідним рішенням Державної комісії України по запасах корисних копалин. Подібних документів ТОВ «Пфаннер Бар» не пред'явлено. Надані копії спеціального дозволу на користування надрами та дозволу на спеціальне водокористування також не відповідають чинному законодавству. Спеціальний дозвіл на користування надрами відповідно до порядку його надання надається за наявності дозволу на спеціальне водокористування. Однак ТОВ «Пфаннер Бар» має спеціальний дозвіл на користування надрами № 4714, наданий 30.09.2008 р., а дозвіл на спеціальне водокористування № 3515 — 19.11.2008 р. Останній не містить обов'язкових відомостей про строк його дії тощо. За таких обставин виникає питання правомірності надання зазначених дозволів ТОВ «Пфаннер Бар».

При цьому ТОВ «Пфаннер Бар» використовуються без належних правових підстав земельні ділянки під мережею свердловин та водопроводу від них до території підприємства і не сплачується плата за землю.

Численні звернення міської ради з цього приводу підприємством залишені без належного реагування.

Відповідно до ст. 13 Конституції України земля є об'єктом права власності Українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.

Відповідно до ст. 12 Земельного кодексу України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить, зокрема, розпорядження землями територіальних громад.

Відповідно до ч. 2 ст. 83 Земельного кодексу України у комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Пунктом 34 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що питання регулювання земельних відносин вирішується виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.

Відповідно до ч. 1, ч. 2 ст. 116 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Статтею 123 ЗКУ передбачений порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування, згідно з якою рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни



цільового призначення ділянки відповідно до закону або надання в користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості). Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою. Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації.

Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Ст. 126 Земельного кодексу України визначено перелік документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Таких документів ТОВ «Пфаннер-Бар» не має, а тому підприємство не має права використовувати земельні ділянки, на яких знаходяться водозабірні споруди артезіанських свердловин.

Відповідно до ст. 152 Земельного кодексу України, власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Відповідно до ст. 113 Земельного кодексу України, Закону України «Про питну воду та водопостачання» 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 створюються зони санітарної охорони. У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені.

Зона санітарної охорони — територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршення якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони водопровідних споруд.

Відповідно до ч. 1 ст. 93 Водного кодексу України межі зон санітарної охорони водних об'єктів встановлюються місцевими радами на їх території.

Згідно з Правовим режимом зон санітарної охорони водних об'єктів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 р. № 2024, зони санітар-

ної охорони (ЗСО) встановлюються з метою забезпечення охорони водних об'єктів у районах забору води для **централізованого водопостачання населення, лікувальних та оздоровчих потреб**. Слід звернути увагу, що у дозволі на спеціальне водокористування, наданому ТОВ «Пфаннер Бар» за № 3515 від 19.11.2008 р., зазначено, що мета водопостачання — виробничі та господарсько-побутові потреби.

При цьому межі ЗСО водних об'єктів **визначаються проектом землеустрою** та встановлюються органами місцевого самоврядування на їх території. Як згадувалося вище, дозвіл на розроблення проекту землеустрою надається за відповідним клопотанням особи, яка має намір отримати земельну ділянку в користування, місцевою радою, на території якої знаходиться земельна ділянка.

Ч. 3 ст. 16 Кодексу України про надра встановлено, що **надання спеціальних дозволів на користування надрами здійснюється після попереднього погодження з відповідною радою питання про надання земельної ділянки для зазначених потреб**.

Однак, ТОВ «Пфаннер Бар» з цього питання до Барської міської ради у встановленому порядку не зверталось.

Водночас підприємством подано на розгляд Барської районної ради проект зон санітарної охорони Барського родовища підземних прісних вод (ділянка № 2 (водозабір консервного заводу) м. Бар Вінницької області. Цей проект розроблений без погодження з міською радою, без урахування діючого нині Генерального плану м. Бар, планів забудови міста тощо. Згідно з положеннями зазначеного проекту значно обмежуються права Барської міської ради щодо розпорядження землями території, на які поширюються межі 1 та 2 поясів ЗСО. Зокрема, в межах 2-го поясу ЗСО (площа 112 га) передбачена заборона відведення земельних ділянок під забудову населених пунктів, оздоровчих, промислових і сільськогосподарських об'єктів, що суперечить п. 7 постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» та положенням Генерального плану міста.

Генеральним планом міста 1992 р., що нині чинний, на цих територіях передбачена садибна забудова. Нині виготовляється новий генеральний план міста, який також передбачає на цих територіях відведення земельних ділянок для житлового будівництва. Діючий генеральний план та проект нового генерального плану міста має усї необхідні погодження, в тому числі висновки державної екологічної експертизи, виданий Державним управлінням охорони навколишнього природного середовища у Вінницькій області в 2010 році, СЕС тощо.

На підставі вищевикладеного та з метою вирішення цього питання, Барська міська рада звертається до вас з проханням надати на сторінках вашого журналу пропозиції та роз'яснення з приводу врегулювання цієї ситуації.

Олексій ДЗІСЬ, міський голова

КОМЕНТАР РЕДАКЦІЇ

Ситуація, що склалася навколо водозабірних свердловин в м. Бар, є непростою, оскільки водночас з деякими правовими питаннями виник конфлікт інтересів територіальної громади та окремої юридичної особи як в частині використання землі на території міста, так і в частині використання артезіанських свердловин для забору питної води.

Щодо використання землі Землекористування в Україні є платним, а тому власники нерухомого майна мають оформити своє право користування земельними ділянками, на яких розташоване їх майно, та сплачувати або земельний податок, або орендну плату (Податковий кодекс України). Надання земельних ділянок у користування здійснюється відповідно до затверджених в установленому законом порядку генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації — планів зонування або детальних планів територій (ст. 24 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»).

При цьому надання земельних ділянок у користування на без-аукціонній основі здійснюється виключно за наявності на земельній ділянці нерухомого майна, яке є власністю особи, що оформлює користування землею.

Таким чином, з боку ТОВ «Пфаннер-Бар» вбачається порушення чинного земельного законодавства, оскільки фактично земельні ділянки використовуються, але вони не оформлені належним чином та не сплачується плата за користування ними. Відповідно до статті 140 Земельного кодексу це є підставою для припинення користування такими земельними ділянками та в подальшому їх перерозподілу або зміни цільового призначення вже відповідно до генерального плану міста.

Щодо водозабірних споруд Слід звернути увагу на те, що право власності на водозабірні споруди має бути встановлено та оформлено належним чином.

За довідкою КП «Барське районне бюро технічної інвентаризації» № 392 від 05.09.2011 р., доданої до листа, на території Барського району та м. Бар право власності на інші водозабірні споруди, крім визначених за літерою К у договорі купівлі-продажу, за ТОВ «Пфаннер Бар» не зареєстровані. Разом з тим, ці споруди не можуть бути нічийними. Отже, або ТОВ «Пфаннер Бар» має надати документи, які б підтверджували його право власності на ці споруди, або ж міська рада може звернутися до суду про визнання права комунальної власності на безхазяйне майно (ст. 335 Цивільного кодексу України).

Крім того, навіть якщо ТОВ «Пфаннер Бар» підтвердить своє право власності на всі водозабірні споруди, за необхідності, їх можна буде викупити у комунальну власність для громадських потреб відповідно до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Оскільки маємо конфлікт інтересів громади і окремої особи, то, можливо, комусь доводилося вже побувати в подібній ситуації і знайти з неї вихід. Тож просимо поділитися своїм досвідом вирішення проблеми на сторінках нашого видання. Крім того, також просимо висловити свою думку: чиї інтереси у таких ситуаціях мають переважати — громадські чи приватні?




ЩО МАЮТЬ
ЗНАТИ ВСІ




Запровадження Національної кадастрової системи з 1 січня 2013 року дало змогу кожному власнику землі за допомогою Публічної кадастрової карти (<http://map.dazru.gov.ua/kadastrova-karta>) перевірити — чи внесено його земельну ділянку до кадастрової системи та наскільки коректними є дані про неї. Публічна кадастрова карта стала віддзеркаленням інформації, що десятками років накопичувалася на паперах. Помилки могли бути наслідком неуважності чиновника, некомпетентності геодезиста чи бажання нечистих на руку ділків сфальшувати документи. Про ці помилки власник ділянки міг і не здогадуватися. Публічна кадастрова карта винесла увесь масив архівної інформації на поверхню. Тепер помилки в кадастрі — не таємниця, яка може з'ясуватися у найнедоречніший момент, а поле для діяльності, мета якої — достовірні дані, що демонструватимуть реальній стан речей та гарантуватимуть право власності.

Що робити власнику ділянки, якщо він побачив помилку на Публічній кадастровій карті? Як вплинути на її виправлення?

 Крок перший — знайти помилку

Виправлення помилок у кадастровій системі — процес загальний та тривалий. Багато країн Європи досі їх коригують, хоча їх кадастри існують уже десятки років. Враховуючи цей досвід, в українському кадастрі запроваджено ноу-хау — унікальну функцію зворотного зв'язку. Вона залучає до процесу пошуку помилок самих власників — а це тисячі користувачів Інтернету. Ця методика має назву «крауд-сорсинг» (буквально: «залучення натовпу») і за такого обсягу інформації, якою оперує український кадастр, вважається важливим додатковим заходом до чинної програми систематичного виявлення та виправлення помилок.

 Якщо ділянку не знайдено

У систему внесено наразі лише достовірні та документально підтвержені дані — про понад 50 млн земельних ділянок. Уявімо, у вас на руках є документ, який підтверджує ваше право власності на ділянку, а кадастрова система її не знаходить. Причин такої ситуації може бути кілька.


Оскільки саме власник передовсім повинен бути зацікавлений в коректному відображенні даних про свою ділянку, система надає йому змогу не лише побачити, як це є зараз, на Публічній кадастровій карті, але й одразу поінформувати про помилку, якщо він її виявить. Без участі власників земельних ділянок цей процес ризикує затягнутися на десятиліття.

Якщо ви той власник, який зацікавлений у точному відображенні даних про свою ділянку, знайдіть її на Публічній кадастровій карті і перевірте. Для цього заходите на портал, вводите кадастровий номер у рядок пошуку — за цим «сигналом» система має знайти вашу ділянку й видати в інформаційному вікні: кадастровий номер ділянки, площу, форму власності, цільове призначення. Перевірте ці дані та розташування на карті.

Перша — інформація про ділянку зберігалася лише в паперовій формі і її ще не переведено у цифровий формат, отже, не завантажено в систему. Друга причина — є сумніви у достовірності даних, отже, тривають додаткові перевірки перед тим, які їх внести. Третя причина — виявлено помилку, триває її виправлення. Врешті — інформація про вашу ділянку відсутня взагалі.

У будь-якому випадку власник має повідомити, що ділянка в нього є, а інформації про неї в кадастровій системі немає.

У ВИПРАВЛЕННІ ПОМИЛОК У КАДАСТРІ

 Як повідомити про помилку

Поінформувати про знайдену помилку можна, скориставшись функцією «Зворотний зв'язок». Для цього на кадастровому порталі <http://map.dazgu.gov.ua/kadastrova-karta> треба заповнити відповідну форму.


Зразок форми, яку треба заповнити для інформування про помилку

У формі передбачена інформація щодо персональних даних заявника — для ідентифікації особи та попередження анонімних повідомлень.

Навпроти потрібного варіанту поставте «галочку», заповніть інші поля і система сама згенерує за вас заяву про виправлення помилки.

Такий вигляд має заява про виправлення технічних помилок, згенерована автоматизованою системою кадастру

Форма зворотного зв'язку сама підказує вам, як сформулювати запит. Вказано всі можливі варіанти: «Ділянку не знайдено», «Кадастровий номер не знайдено», «Місцезнаходження ділянки помилкове», «Конфігурація ділянки має помилки», «Площа на публічній кадастровій карті не співпадає з площею на державному акті», «Цільове призначення ділянки не співпадає з державним актом», «Межі земельної ділянки перетинаються з межами іншої ділянки (ділянок)». До речі, серед варіантів ви маєте змогу обрати і позитивний — «проблеми відсутні».

 Як простежити за розглядом заяви

На електронну пошту прийде копія заяви з наданим їй вхідним номером. Номер заяви допоможе вам потім слідкувати за ходом її розгляду — через сайт Центру Державного земельного кадастру.

Вхід до системи контролю за ходом розгляду заяви. Паролем для входу є реєстраційний номер заяви, логіном — чотири останні цифри ідентифікаційного коду заявника.

При цьому слід розуміти, що через звернення до системи можна виправити більшість помилок, але не всі. Якщо, наприклад, виявиться, що земельна ділянка має кількох власників, такі випадки розглядатимуться в судовому порядку.

Олена НАГОРНА



МІН'ЮСТ УКРАЇНИ ПРО ДЕЯКІ ПИТАННЯ ОФОРМЛЕННЯ СПАДЩИНИ

Платежі за оформлення спадщини

● Державне мито

Якщо Ви оформляєте в державній нотаріальній конторі свої спадкові права, то відповідно до вимог чинного законодавства Вам необхідно сплатити наступні платежі.

Відповідно до частини першої статті 19 Закону України «Про нотаріат» за вчинення нотаріальних дій державні нотаріуси справляють державне мито у розмірах, встановлених чинним законодавством.

Розмір ставок державного мита за видачу свідоцтв про право на спадщину та пільги щодо його сплати встановлені Декретом Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 № 7-93 (із змінами і доповненнями).

Так, за видачу свідоцтва про право на спадщину стягується державне мито у розмірі, встановленому підпунктом «ж» пункту 3 статті 3 зазначеного Декрету, тобто 2 неоподатковуваних мінімуми доходів громадян — 34 гривні.

За нотаріальні та інші дії, вчинювані за межами нотаріальної контори, виконавчого комітету сільської, селищної, міської Рад народних депутатів за місцем надання послуги у розмірі встановлених ставок за відповідні дії (крім цього сплачуються фактичні витрати, пов'язані з виїздом для вчинення дій).

● Пільги

Пільги щодо сплати державного мита передбачені статтею 4 вищезазначеного Декрету. Зокрема, від сплати державного мита звільняються громадяни за видачу їм свідоцтва про право на спадщину:

- на житловий будинок, квартиру, що належала спадкодавцеві на праві приватної власності, якщо вони проживали в цьому будинку, квартирі протягом шести місяців з дня смерті спадкодавця;
- на майно осіб фермерського господарства, якщо вони є членами цього господарства;
- неповнолітні спадкоємці.

Крім того, від сплати державного мита за вчинення нотаріальних дій, в тому числі і за видачу свідоцтва про право на спадщину, звільняються громадяни:

- віднесені до першої та другої категорій постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- віднесені до третьої категорії постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно проживали до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зон відчуження, безумовного (обов'язкового) і гарантованого добровільного відселення, за умови, що вони за станом на 01.01.1993 прожили або відпрацювали у зоні безумовного (обов'язкового) відселення не менше двох років, а у зоні гарантованого добровільного відселення не менше трьох років;

- віднесені до четвертої категорії потерпілих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що за станом на 01.01.1993 вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше чотирьох років;
- інваліди Великої Вітчизняної війни та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи;
- інваліди I та II групи.

● Плата за додаткові послуги правового характеру

Одночасно зазначаємо, що за надання державними нотаріусами додаткових послуг правового характеру, які не пов'язані із вчинюваними нотаріальними діями, а також технічного характеру справляється окрема плата у розмірах, що встановлюються Головним управлінням юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, обласними, Київським та Севастопольським міськими управліннями юстиції. Кошти, одержані від надання таких додаткових послуг, спрямовуються до Державного бюджету України (частина 2 статті 19 Закону України «Про нотаріат»).

За надання державними нотаріусами додаткових послуг правового характеру, які не пов'язані із вчинюваними нотаріальними діями, а також технічного характеру

справляється окрема плата у розмірах, що встановлюються уп-равліннями юстиції Ради міністрів Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій. Кошти, одержані від надання таких додаткових послуг, спрямовуються до Державного бюджету України.

Пунктом 10 Примірного положення про порядок надання державними нотаріусами додаткових послуг правового характеру, які не пов'язані із вчинюваними нотаріальними діями, а також послуг технічного характеру, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 04.01.1998 № 3/5, передбачено, що від сплати за надання правової допомоги звільняються інваліди Великої Вітчизняної війни; інваліди 1-ї та 2-ї груп; громадяни — за надання їм правової допомоги, необхідної для призначення та одержання державних допомог та пенсій, фонди підтримки індивідуального житлового будівництва на селі (республіканський, обласні, міський) — за надання їм правової допомоги при посвідченні договорів іпотеки.

Приватні нотаріуси за вчинення нотаріальних дій справляють плату, розмір якої визначається за домовленістю між нотаріусом та громадянином або юридичною особою. Оплата додаткових послуг правового характеру, що надаються приватними нотаріусами і не належать до вчинюваної нотаріальної дії, провадиться за домовленістю сторін (стаття 31 Закону України «Про нотаріат»).

Указом Президента України від 10.07.1998 № 762/98 «Про впровадження справляння плати за вчинення нотаріальних дій» було встановлено, що розмір плати, яка справляється за вчинення нотаріальних дій приватними нотаріусами, не може бути меншим від розміру ставок державного мита, яке справляється державними нотаріусами за аналогічні нотаріальні дії.

ЗРАЗОК ЗАЯВИ ПРО ВІДМОВУ ВІД ПРИЙНЯТТЯ СПАДЩИНИ

В _____ Київську державну нотаріальну контору
гр. _____,
що мешкає в м. Києві, вул. _____, буд. __, кв. _____.

ЗАЯВА

29 квітня 2012 року помер мій чоловік — гр. _____, що мешкав за адресою: м. Київ, вул. _____, буд. __, кв. _____.
Від прийняття спадщини я відмовляюся на користь дочки померлого — _____.
Зміст частини шостої статті 1273 Цивільного кодексу України, щодо мого права на відкликання відмови від прийняття спадщини протягом строку, встановленого для прийняття спадщини, мені нотаріусом роз'яснено.

_____ 20__ року
_____ Підпис

ЗРАЗОК ЗАЯВИ ПРО ПРИЙНЯТТЯ СПАДЩИНИ ЗА ЗАКОНОМ

В _____ Київську державну нотаріальну контору
гр. _____,
що мешкає в м. Києві, вул. _____, буд. __, кв. _____.

ЗАЯВА

29 квітня 2007 року помер мій батько — гр. _____, що мешкав за адресою: м. Київ, вул. _____, буд. __, кв. _____.
На день його смерті залишилось спадкове майно, яке складається з:
— частини квартири № _____, що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. _____, буд. _____.
— земельної ділянки площею _____ га, яка розташована на території с. _____, вул. _____, району, _____ області.

Спадщину я приймаю.

Крім мене, спадкоємцем першої черги є дружина померлого — _____.
До зазначеної заяви додаю:

- копію свідоцтва про смерть батька;
- довідку про останнє місце проживання спадкодавця;
- копію свідоцтва про моє народження.

Інші документи будуть подані додатково.

_____ 20__ року
_____ Підпис

ЗРАЗОК ЗАЯВИ ПРО ПРИЙНЯТТЯ СПАДЩИНИ ЗА ЗАПОВІТОМ

Київська державна нотаріальна контора
гр. _____, що мешкає
м. Києві, по вул. _____, буд. __, кв. _____.

ЗАЯВА

06 травня 2007 року помер — гр. _____, що мешкав в м. Києві по вул. _____, буд. __, кв. _____.
На день його смерті залишилось спадкове майно, на яке померлий залишив заповіт на моє ім'я, посвідчений 18 вересня 1998 року _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу за реєстровим № _____.

Спадкове майно складається з:

- квартири за № _____ (прописом) у будинку № _____ (прописом), що знаходиться по вул. _____, 1/2 якої належала померлому особисто та 1/2 частини якої належала померлій 08 квітня 2001 року _____, спадкоємцем якої був її чоловік _____, який фактично прийняв спадщину, але юридично не оформив своїх спадкових прав.

Спадщину я приймаю.

Спадкоємцем, передбаченим ст. 1241 ЦК України є дружина померлого — _____.

До зазначеної заяви додаю:

- копію свідоцтва про смерть гр. _____;
- оригінал заповіту;
- довідку про останнє місце проживання спадкодавця.

Інші документи будуть подані додатково.

_____ 20__ року
_____ Підпис

ЗРАЗОК ЗАЯВИ ПРО ВИДАЧУ СВИДОЦТВА СПАДКОЄМЦЯМ, ЯКІ ПРИЙНЯЛИ СПАДЩИНУ

В _____ Київську державну нотаріальну контору
гр. _____,
що мешкає в м. Києві, вул. _____, буд. __, кв. _____
та гр. _____,
що мешкає в м. Києві, вул. _____, буд. __, кв. _____.

ЗАЯВА

24 жовтня 2004 року померла наша мати — гр. _____, що мешкала в м. Києві, вул. _____, буд. __, кв. _____.
На день її смерті залишилось спадкове майно, яке складається з:

- 1/2 (однієї другої) частини житлового будинку, який знаходиться за адресою м. Київ, вул. _____, буд. _____ (прописом).
- грошових вкладів з відповідними відсотками та компенсаціями, що знаходяться на рахунках №№ _____, _____, в Дарницькому відділенні № _____ Ощадного банку м. Києва та на рахунку № _____, що знаходиться в філії Дарницького відділення № _____ Ощадного банку м. Києва.

Вказане спадкове майно ми, як спадкоємці, що на час відкриття спадщини проживали постійно зі спадкодавцем, прийняли та просимо видати нам Свідоцтва про право на спадщину за законом. Необхідні документи додаємо.

_____ року
_____ Підпис
_____ Підпис

ЩОДО ОПЛАТИ державного мита ПРИ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Чи потрібно при посвідченні правочину у той же день відсилати копії документів Державному реєстратору?

Відповідно до пункту 22 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703 (зі змінами, внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 05.09.2012 № 824, від 19.09.2012 № 868, від 12.09.2012 № 1077, від 21.11.2012 № 1156), у разі прийняття нотаріусом рішення про державну реєстрацію заяву про державну реєстрацію, копії поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита, а також інші документи, що видані, оформлені або отримані ним під час проведення державної реєстрації прав, нотаріус у день прийняття такого рішення передає органам державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна у порядку, встановленому Мін'юстом, для доłącчення їх до реєстраційної справи.

Такі ж вимоги наведені у листі Міністерства юстиції України від 05.02.2013 № 131-29/82 «Щодо результатів розгляду звернення», згідно з яким, після прийняття рішення про державну реєстрацію, нотаріус у день прийняття такого рішення передає відповідні документи для формування реєстрації справи органам державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна у порядку, встановленому Мін'юстом, для доручення їх до реєстраційної справи.

● УКРАЇНЬСЬКА НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА РОЗ'ЯСНЮЄ

Який відсоток державного мита я маю оплатити при укладенні договору купівлі-продажу земельної ділянки, якщо остання була отримана у спадок у 2011 році?

Згідно зі статтею 19 Закону України «Про нотаріат» (зі змінами, внесеними Законами України від 01.10.2008 № 614-VI, від 06.09.2012 № 5208-VI), за вчинення нотаріальних дій державні нотаріуси справляють державне мито у розмірах, встановлених чинним законодавством.

Розміри ставок державного мита встановлені статтею 3 Декрету Кабінету Міністрів України від 21.01.1993 «Про державне мито» (зі змінами та доповненнями).

Зокрема, відповідно до підпункту «б» пункту третього вказаної статті, за посвідчення договорів відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження розмір ставки державного мита становить 1 відсоток суми договору, але не менше одного неоподатковуваного мінімуму доходів громадян.

Що стосується приватних нотаріусів, згідно зі статтею 31 вказаного Закону, за вчинення нотаріальних дій вони справляють плату, розмір якої визначається за домовленістю між нотаріусом та громадянином або юридичною особою.

Указом Президента України від 10.07.1998 «Про впорядкування справляння плати за вчинення нотаріальних дій» встановлено, що плата, яка справляється за вчинення нотаріальних дій приватними нотаріусами, не може бути меншою від розміру ставок державного мита, яке справляється державними нотаріусами за аналогічні нотаріальні дії.

Оплата додаткових послуг правового характеру, відповідно до вимог статті 31 згаданого Закону, що надаються приватними нотаріусами і не належать до вчинюваної нотаріальної дії, провадиться за домовленістю сторін.

Оплата аналогічних послуг та послуг технічного характеру державних нотаріусів здійснюється у порядку та в розмірах встановлених Головним управлінням юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, головними управліннями юстиції в областях, містах Києві та Севастополі. Кошти, одержані від надання таких додаткових послуг, спрямовуються до Державного бюджету України (стаття 19 зазначеного вище Закону).

Марина ОЛІЙНИК,
методист Української нотаріальної палати

ЯК РОЗПОРЯДЖАТИСЯ ЗЕМЛЯМИ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ



Шодо питання інвентаризації земельних ділянок у межах населеного пункту зазначаємо, що відповідно до частини другої статті 209 Земельного кодексу 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 проєктів землеустрою, а також **на проведення інвентаризації земель**, проведення нормативної грошової оцінки землі. Отже, за необхідності, на проведенні інвентаризації можна використовувати кошти, які надійшли від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Разом з тим, якщо земельні ділянки надаються у власність або користування на безаукціонній основі, розробка землевпорядної документації та реєстрація земельної ділянки здійснюється за рахунок зацікавлених осіб.

Щодо питання меж населених пунктів, то відповідно до пункту 8 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» у разі, якщо межі сіл, селищ, міст не встановлені відповідно до вимог статей 174, 175 та

Чи має право сільська рада відповідно до ч.1 ст.122 ЗКУ та до ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, щодо розмежування земель державної та комунальної власності» розпоряджатися земельними ділянками в межах населеного пункту?

Комунальна власність на земельні ділянки виникає автоматично (на підставі закону) чи потрібно проводити державну реєстрацію відповідних земельних ділянок?

с. Зозів
Липовецький район
Вінницька область

Наталія НЕКРУТ

Після прийняття Закону України «Про Державний земельний кадастр», який вступив в силу з 1 січня 2013 року, міська рада не має можливості передавати земельні ділянки ні в оренду, ні в приватну власність у зв'язку з тим, що межі населеного пункту не встановлені й інвентаризація земель не проведена, оскільки виконання вищезазначених робіт потребує багато часу і не всі роботи передбачені бюджетом. Внаслідок цього зменшилася можливість поповнення загального фонду місцевого бюджету за статтею «Плата за землею».

Лутугинська міська рада просить надати роз'яснення: на підставі яких законодавчих актів є можливість передавати земельні ділянки за цільовим призначенням?

м. Лутугине
Луганської області

Сергій МОСКАЛЬОВ,
голова міської ради

176 Земельного кодексу України, визначення меж земель державної та комунальної власності здійснюється з урахуванням меж населених пунктів, зазначених у Державному земельному кадастрі.

Отже, сільські, селищні, міські ради можуть приймати рішення щодо передачі у власність та надання у користування земельних ділянок навіть за відсутності встановлених меж населеного пункту.

Разом з тим, право комунальної власності на такі земельні ділянки має бути зареєстроване Державною реєстраційною службою. Так, пунктом 5 Прикінцевих та перехідних положень вищезазначеного Закону встановлено, що державна реєстрація права держави чи

територіальної громади на земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку.

Також слід зазначити, що найближчим часом очікується прийняття Верховною Радою України змін до чинного законодавства, якими передбачається звільнити органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади від сплати за реєстрацію права державної і комунальної власності на земельні ділянки.



У п'ятому випуску журналу за минулий рік в рубриці «Поради-радам» ми розповідали, як можна створити громадське пасовище. Враховуючи, що з нового року відбулися зміни в чинному законодавстві, ще раз повертаємося до цього питання.

Статтею 34 Земельного кодексу України встановлено, що:

■ громадяни індивідуально можуть орендувати земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби;

■ **органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальної громади, громадські сіножаті і пасовища.**

Згідно із Прикінцевими та перехідними положеннями Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»:

«3. З дня набрання чинності цим Законом (01.01.2013 року) 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;

ЗМІНИ В ЗАКОНОДАВСТВІ ЩОДО СТВОРЕННЯ ГРОМАДСЬКИХ ПАСОВИЩ

На території Ставівської сільської ради за межами населеного пункту знаходиться земельна ділянка розміром 25 га, що межує з річкою Безіменною. Цю земельну ділянку місцеве населення протягом багатьох років використовує для випасу великої рогатої худоби (корів).

Ставівською сільською радою було прийнято рішення звернутися до Кагарлицької райдержадміністрації щодо надання цієї земельної ділянки Ставівській сільській раді в постійне користування для організації громадського випасу.

Виконавчий комітет Ставівської сільської ради просить надати роз'яснення щодо можливості передачі вищезгаданої земельної ділянки у постійне користування сільській раді для організації громадського випасу.

Володимир МИХАЙЛЕНКО,
сільський голова

с. Стави
Кагарлицького району
Київської області

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.

4. 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.

5. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку.

6. У разі, якщо відомості про земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, не внесені до Державного реєстру земель, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для державної реєстрації таких земельних ділянок, а також її затвердження здійснюються:

у межах населених пунктів — сільськими, селищними, міськими радами;

Реєстр прав на нерухомість максимально захищено від несанкціонованого доступу

При роботі з Єдиним державним реєстром речових прав на нерухоме майно безкарно заволодіти чужою квартирою чи іншим нерухомим майном неможливо.

Доступ до Єдиного державного реєстру речових прав на нерухоме майно забезпечується «Держінформ» юстом» лише державним реєстраторам, у тому числі нотаріусам, яким з 1 січня 2013 року надані відповідні повноваження. У розпорядженні Державної реєстраційної служби наявний виключний перелік осіб, які здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухомість. Таким чином, здійснення доступу до реєстру особами, які не мають на це відповідних правових підстав, є неможливим, — повідомляє прес-служба Державної реєстраційної служби України.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно має декілька рівнів захисту, тому жоден нотаріус не може змінити інформацію не помічено — система фіксує ким і які саме зміни були внесені до реєстру. Комплексна система захисту інформації реєстру, яка постійно вдосконалюється, унеможлиблює несанкціоновані дії, а також будь-яке спотворення інформації. Доступ до реєстру здійснюється за допомогою персоналізованого сертифікату електронного цифрового підпису, логіну та паролю, які відомі лише особі, яка здійснює реєстрацію.

Раніше в Україні діяло чотири державних реєстри, в яких підлягали реєстрації права на нерухомість: реєстр прав власності на нерухоме майно; реєстр правочинів; реєстр іпотек і реєстр заборон відчуження нерухомого майна. З 1 січня 2013 року всі чотири реєстри були об'єднані в один — Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

за межами населених пунктів — органами виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють розпорядження такими земельними ділянками.

7. З дня набрання чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими».

Якщо в населеному пункті багато громадян тримає худобу, вони можуть звернутися до свого представницького органу — місцевої ради з пропозицією щодо створення громадського пасовища. Рішення про створення такого пасовища приймається сесією.

У випадку, якщо земельна ділянка для цих цілей може бути виділена із земель комунальної власності в межах населеного пункту, місцева рада самостійно приймає рішення про утворення громадського пасовища. При цьому рада має замовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для її формування та реєстрації в Державному земельному кадастрі та реєстрації права комунальної власності в Державному реєстрі прав. При цьому звертаємо увагу, що громадське пасовище не може передаватися в оренду або за іншим договором у користування, оскільки це земельна ділянка сільськогосподарського призначення загального користування.

Якщо земельна ділянка для створення громадського пасовища розміщена за межами населеного пункту на землях державної власності, місцева рада має звернутися з відповідним клопотанням до територіального органу Держземагентства України, яке з цього року розпоряджається сільськогосподарськими землями державної власності.

Відповідно до статті 117 Земельного кодексу України

«1. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи навпаки

здійснюється за рішеннями відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.

У рішенні органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні.

На підставі рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності держави, територіальної громади на неї».

За земельну ділянку громадського пасовища, яка знаходиться у власності територіальної громади і використовується для загального користування, ні земельний податок, ні орендна плата не сплачуються. Разом з тим, місцева рада має право визначити розмір плати з кожного громадянина, який має худобу (залежно від її кількості та виду) і який буде користуватися цим громадським пасовищем.

Звертаємо увагу, що це не плата за землю.

Також може бути обрано та затверджено місцевою радою відповідальну особу від власників худоби з метою впорядкування використання громадського пасовища.

На запитання відповідає Алла КАЛЬНИЧЕНКО — юрист редакції.

ЩО ЗМІНИЛОСЯ ПРИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК



Чи змінився порядок приватизації землі за законом, який вступив в силу 1 січня 2013 року? Яка оплата за ці послуги?

Оксана КРУЧОК

Запорізька область

- Громадянин звертається до землевпорядної організації і замовляє технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Така документація є підставою для присвоєння кадастрового номера та реєстрації земельної ділянки (без зазначення власника) в Державному земельному кадастрі.
- Технічна документація подається до органу місцевого самоврядування, який приймає рішення про безоплатну передачу у власність земельної ділянки із зазначенням кадастрового номера та точної площі.
- Рада із заявою про реєстрацію права комунальної власності та витягом із Державного земельного кадастру щодо означеної земельної ділянки звертається до Державної реєстраційної служби та реєструє це право.
- Громадянин із витягом з Державного земельного кадастру про реєстрацію земельної ділянки та рішенням ради про передачу йому ділянки у власність звертається до Державної реєстраційної служби щодо реєстрації свого права власності.

У випадку приватизації земельної ділянки в межах населеного пункту із земель запасу, тобто, якщо земельна ділянка не перебувала у користуванні громадян і

лише тепер має бути сформована, приватизація здійснюється за аналогічною процедурою, однак замість технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) необхідно замовляти розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у землевпорядної організації. Такий проект землеустрою погоджується органами виконавчої влади, визначеними статтею 186¹ Земельного кодексу, залежно від цільового призначення земельної ділянки та за необхідності може бути направлений на державну експертизу землевпорядної документації. Рішенням ради одночасно затверджується ця документація та передається у власність земельна ділянка.

Щодо приватизації земельних ділянок за межами населеного пункту, то процедура аналогічна. Змінюються лише органи, які мають право передавати у власність громадянам України земельні ділянки. Так, для всіх цілей використання земель, передбачених статтею 121 Земельного кодексу України, крім сільськогосподарського, земельні ділянки передаються за рішенням державних адміністрацій. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності передаються у власність за рішенням територіальних органів Держземагентства.

Щодо розміру плати за реєстрацію земельних ділянок та прав на них, вони регулюються постановами Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 р. № 1204 та від 1 серпня 2011 р. № 835 (із змінами), які були опубліковані в першому номері нашого видання за цей рік.



Порядок приватизації земельних ділянок з цього року змінився не набагато. Зокрема, земельні ділянки, які перебували у користуванні громадян України в межах населеного пункту, для цілей та в розмірах, передбачених статтею 121 Земельного кодексу України, незалежно від їх цільового призначення передаються у власність за рішенням органів місцевого самоврядування. Покроковий порядок приватизації земельної ділянки відповідно до статті 118 Земельного кодексу такий:

- Громадянин має звернутися із заявою про передачу йому безоплатно у власність земельних ділянок (земельної ділянки), що перебувають у його користуванні, зазначивши, для яких цілей вони йому необхідні та орієнтовну площу цих ділянок.
- Орган місцевого самоврядування розглядає заяву та документи, додані до неї (копію паспорта, ідентифікаційний код тощо), і надає дозвіл на розробку технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Щодо першого питання.

Нагадуємо, що з нового року відповідно до частин третьої і четвертої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» 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.

Зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території, забороняється.

Оскільки земельна ділянка, на якій був розміщений житловий будинок, відноситься до земель житлової та громадської забудови, надати її для ведення особистого селянського господарства (далі — ОСГ) можна буде за декількох умов:

1. Наявність детального плану території, який передбачає використання цієї земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства.
2. Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, оскільки відбувається зміна її цільового призначення (навіть змінюється категорія).
3. Погодження і затвердження цього проекту в установленому порядку. Реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі.
4. Реєстрація права комунальної власності в Державному реєстрі прав.
5. Прийняття рішення щодо надання земельної ділянки у власність чи користування із зміненним цільовим призначенням.

Разом з тим звертаємо увагу на те, що при наданні земельної ділянки, на якій має знаходитися житловий будинок для сільськогосподарського використання, порушиться нумерація садіб.

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, НАДАНА ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ, НЕ МОЖЕ ВИКОРИСТОВУВАТИСЯ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСГ



1. Господар житлового будинку, який перебував в аварійному стані, зруйнував його і написав відмову від земельної ділянки, яка не була приватизована, а належала сільській раді.

Площа земельної ділянки — 0,34 га. Бажання користуватися цією землею виявили два господарі, які домовилися між собою поділити її порівну — по 0,17 га кожному, але використовувати її для ведення особистого селянського господарства.

Чи може сільська рада задовольнити їх заяви? Чи потрібно приймати рішення про зміну цільового призначення цієї земельної ділянки, адже на ній раніше був будинок?

2. Громадянка села у 1998 році скористалася правом приватизувати квартиру (мова йде про половину двоповерхового будинку), яка раніше була в комунальній власності сільської ради. Приватизувала вона її на себе і двох своїх дітей (з чоловіком розлучена). Тепер виявила бажання приватизувати земельну ділянку площею 0,04 га під квартиру.

Та у її користуванні є ще одна земельна ділянка площею 0,30 га, на якій стоїть невеликий будинок. Вона бажає приватизувати й цю земельну ділянку. Як працівник соціальної сфери села (учитель) вона отримала земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства площею 1,76 га. Чи може вона або її діти приватизувати земельну ділянку під вищезгаданим невеликим будинком? Чи зможе сім'я це зробити, якщо зруйнує будинок і сільська рада змінить цільове призначення на ОСГ та надасть його одній із дочок?

Любов НОСЬ,
секретар сільської ради

с. Конельська Попівка
Жашківського району
Черкаської області

Щодо другого питання.

Земельним кодексом, зокрема статтею 121, визначено, для яких цілей із державних і комунальних земель громадянам України можна безкоштовно передавати у власність земельні ділянки. Так, громадянин України для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) може безкоштовно приватизувати у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара.

Передача у власність окремої земельної ділянки для обслугову-

вання частини будинку (квартири) чинним законодавством не передбачена. Усім співвласникам житлового будинку земельна ділянка, на якій він розміщений, може передаватися у спільну власність відповідно до поданих ними заяв.

Враховуючи наведене, земельна ділянка площею 0,30 га, на якій знаходиться невеличкий житловий будинок, може бути передана у власність громадянці України в межах граничних норм, визначених вищезгаданою статтею 121 Земельного кодексу України та за умови, що вона є власником цього будинку.

ЧЛЕНИ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА МОЖУТЬ ПРИВАТИЗУВАТИ ЗЕМЛЮ ПІД ГОСПОДАРСЬКИМ ДВОРОМ



Я, голова фермерського господарства «Поліське Надозір'я», викупив приміщення (майстерню, будинок-пилораму, телятник, корівник, артсвердловину) на господарському дворі колишнього КСП «Зоря», за межами населених пунктів Соколищенської сільської ради. Вищезазначені приміщення були передані мною до складу майна фермерського господарства. На сьогодні право користування (оренди) землями господарського двору не оформлено. Я раніше не набував права на земельну частку (пай).

Прошу Вас відповісти на такі запитання:

1. Чи можу я отримати безоплатно у власність земельні ділянки господарського двору у розмірі земельної частки (паю), на яких знаходяться приміщення фермерського господарства без оформлення права користування земельними ділянками господарського двору?
2. Якщо ні, то чи можливо це зробити після оформлення права користування (оренди) на земельні ділянки господарського двору?

Анатолій КОБУК,

с. Соколище голова фермерського господарства
Старовижівського району
Волинської області

Відповідно до статті 13 Закону України «Про фермерське господарство»:

- «1. Члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).
2. Членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність із раніше наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства, передаються безоплатно у приватну власність у рахунок земельної частки (паю).
3. Дія частин першої та другої цієї статті не поширюється на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай)».

Враховуючи зазначене, фермерському господарству необхідно спочатку орендувати земельну ділянку, а вже потім розпаювати цю землю. При цьому оренда земельної ділянки має оформлятися на фермерське господарство як юридичну особу — власника нерухомого майна. Надання земельної ділянки в оренду проводиться органами земельних ресурсів на безаукціонній основі.

ЯК ПЕРЕХОДИТЬ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКОЮ КОРИСТУЄТЬСЯ ІНША ОСОБА

Згадаємо, що згідно зі статтею 1218 Цивільного кодексу України до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

Таким чином, успадкувавши земельну ділянку, яка вже на момент спадкування перебувала в оренді, до спадкоємця переходять усі права і обов'язки за договором оренди. Законом України «Про оренду землі» встановлено, що:

«Договір оренди землі припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідації юридичної особи-орендаря.

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором (ст. 31).

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 випадкового 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.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій стороні відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі (ст. 32)».

Крім того, новою статтею 148¹ Земельного кодексу України чітко врегульоване питання переходу права власності на земельні ділянки, що перебувають у користуванні. Так: «1. До особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває у користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, суперфіцію, емфітевізису, земельного сервітуту щодо такої земельної ділянки.



Жителів села сьогодні турбує таке:

1. У зв'язку з тим, що міняється орендар земельних часток (паїв) і йому передаються корпоративні права, чи потрібно переукладати договір оренди?
2. Чи має право не поновлювати договір оренди спадкоємець земельної частки (паю) з орендарем, якщо до цього договір був складений особою, яка померла (спадкодавцем) і термін дії його не закінчився?
3. При набутті чинності Закону України «Про ринок земель», чи матимуть право орендодавці розірвати договір оренди земельних часток (паїв) в односторонньому порядку, щоб скористатися можливістю продажу землі сільськогосподарського призначення?
(Копія договору оренди додається)

Віталій МОЧУЛЬСЬКИЙ,
сільський голова

с. Городок
Ружинського району
Житомирської області

До сільської ради звертаються жителі нашої територіальної громади за допомогою і роз'ясненням з такого питання: чи може особа, що успадкувала після смерті своїх рідних пайову земельну ділянку, право на яку було посвідчено державним актом, розірвати договір оренди, укладений спадкодавцем?

Адже згідно з договором оренди землі, укладеного на території нашої сільської ради, перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання цього договору.

На думку спадкоємців, це неправильно, адже вони тепер нові власники землі і бажають самі працювати на ній, створивши фермерське господарство.

Жана МЕНАБДЕ,
землевпорядник сільської ради

с. Гайворон
Бахмацького району
Чернігівської області

2. У разі переходу права власності на земельну ділянку, що перебуває у постійному користуванні, від держави до територіальної громади або від територіальної громади до держави до набувача земельної ділянки переходять права та обов'язки власника земельної ділянки за правовідносинами постійного користування нею.

3. Особа, яка набула право власності на земельну ділянку, протягом одного місяця з дня набуття права власності на неї зобов'язана повідомити про це її користувачів із зазначенням:

- кадастрового номера (за наявності), місця розташування та площі земельної ділянки;
- найменування (для юридичних осіб), прізвища, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) нового власника;
- місця проживання (знаходження) нового власника, його поштової адреси;
- платіжних реквізитів (у разі, якщо законом або договором передбачена плата за користування земельною ділянкою у грошовій формі).

Повідомлення надсилається користувачу земельної ділянки рекомендованим листом із повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

Повідомлення про перехід права власності від держави до територіальної громади або навпаки підлягає опублікуванню у друкованих засобах масової

інформації місцевої сфери розповсюдження із зазначенням кадастрового номера, місця розташування та площі земельної ділянки.

4. За згодою сторін договору оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту чи застави до такого договору можуть бути внесені зміни із зазначенням нового власника земельної ділянки».

Враховуючи наведене:

1. Спадкоємці самостійно не можуть в односторонньому порядку розірвати договір оренди земельної ділянки, оскільки разом із земельною ділянкою успадкували права і обов'язки за цим договором.
2. При бажанні спадкоємців самостійно господарювати на успадкованій земельній ділянці, їм необхідно звернутися з клопотанням про розірвання договору оренди землі до орендаря. При цьому договір може бути розірваний за згодою сторін, тобто шляхом підписання окремого договору. Однак орендар має право або відмовитися від розірвання договору, або ж вимагати відшкодування другою стороною (спадкоємцями) понесених збитків.

Щодо випадку, коли відбувається реорганізація орендаря, правонаступник має переукласти договори оренди землі, оскільки зареєструвати право оренди в Укрдержреєстрі без такого договору буде проблемно.

Щодо можливості в односторонньому порядку розривати договір оренди землі орендодавцями у випадку прийняття та набуття чинності Законом України «Про ринок земель», то слід зауважити таке:

1. Якщо договором оренди земельної ділянки не передбачено особливостей щодо можливого її відчуження орендодавцем (власником), то продавати таку ділянку можна буде. Однак покупець, купуючи земельну ділянку, купує її із тією умовою, що на час відчуження земельна ділянка перебуває в користуванні іншої особи за договором оренди. Перехід права власності на цю земельну ділянку до іншої особи не є підставою для розірвання договору оренди.
2. Якщо покупцем такої земельної ділянки буде орендар, то договір купівлі-продажу буде підставою для припинення дії договору оренди землі.

ТІЛЬКИ МАЮЧИ ВИТЯГ З РЕЄСТРУ ПРАВ РАДА МАЄ ПРАВО ПЕРЕДАВАТИ В ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ



Прошу вашого роз'яснення щодо використання земельних часток (паїв), власники яких померли, а спадкоємці відсутні або не мають можливості їх переоформити.

В адміністративних межах сільської ради, за межами населеного пункту таких земельних часток (паїв) налічується більше 50. Основним орендаром земельних часток (паїв) є підприємство СТОВ «Воля», яке використовує для товарного виробництва розпайовані землі єдиним масивом, в тому числі і паї померлих власників.

Сільська рада звернулася до районної прокуратури з проханням про допомогу у підготовці звернень до суду з цього питання і декілька земельних часток (паїв) судом визнані відумерлою спадщиною, але правоустановчі документи ще не виготовлені. Подача звернень до суду по решті паїв з різних причин затримується.

Незабаром весна і ці земельні частки (паї) підприємство СТОВ «Воля» планує використовувати для товарного виробництва, і це логічно — земля не повинна заростати бур'янами. Порадьте, чи є можливість і яким чином у 2013 році підприємству СТОВ «Воля» тимчасово використовувати ці земельні ділянки на законних підставах, а сільській раді поповнювати бюджет за рахунок їх використання.

Володимир ХИЛЬКО,
сільський голова

с. Бубнівська Слобідка
Золотоніського району
Черкаської області

З нового року, маючи свідоцтво про право на спадщину або ж рішення суду про визнання земельної ділянки відумерлою спадщиною за відсутності спадкоємців, достатньо зареєструвати це право в державному реєстрі прав і отримати відповідний витяг, який і є право-встановлюючим документом.

Однак, за відсутності державної реєстрації самої земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, право власності зареєструвати не зможуть. Отже, необхідно буде замовити технічну документацію щодо встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості) та зареєструвати її в земельному кадастрі (п. 2 Перехідних та прикінцевих положень Закону «Про Державний земельний кадастр»).

Тільки маючи витяг з реєстру прав з цього року рада має право передавати в оренду земельні ділянки.

Що ж до земельних ділянок, які довго оформляються спадкоємцями, то сільська рада до них не має жодного відношення. Якщо укладений договір ще не закінчився, то орендар має право використовувати на умовах цього договору земельну ділянку, а орендну плату потім виплатити спадкоємцям, оскільки згідно зі статтею 32 Закону України «Про оренду землі» перехід права власності на орендовану земельну ділянку не є підставою для припинення дії договору оренди.

Якщо йдеться саме про земельні частки (паї), право власності на які посвідчено сертифікатом на право на земельну частку (пай), і на них визнано право комунальної власності, — договори оренди можна укладати із сільською радою і реєструватимуться вони лише нею.

ЛІСОВІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ НЕЛІСОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ ВИЛУЧАЄ ТА НАДАЄ КАБІНЕТ МІНІСТРІВ

Згідно з частиною дев'ятою статті 149 Земельного кодексу України Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, — рілля, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси для нелісогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та суб'єктів господарювання залізничного транспорту загального користування у зв'язку з їх реорганізацією шляхом злиття під час утворення публічного акціонерного

НЕВИТРЕБУВАНІ ПАЇ — ЦЕ КОЛЕКТИВНА ВЛАСНІСТЬ

Насамперед слід нагадати, що з цього року договори оренди земельних ділянок не реєструються, а реєструється лише право, яке виникає за такими договорами. Реєстрацію такого права здійснює Державна реєстраційна служба України.

Що стосується права власності на землю, де розташовані невитребувані паї, то райдержадміністрація не може виступати власником цієї землі, оскільки це землі колективні, а не державні. Райдержадміністрація в силу спеціального закону тимчасово виступає орендодавцем таких земель.

Так, статтею 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок



1. До компетенції якого органу належать повноваження щодо розпорядження землями лісгосподарського призначення (угіддя — землі, вкриті лісовою (деревною та чагарниковою) рослинністю), які перебувають у постійному користуванні державного лісгосподарського підприємства?
2. Чи необхідне погодження Кабінету Міністрів України, відповідно до вимог розпорядження Кабінету Міністрів України від 10.04.2008 р. № 610-р «Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками», при вилученні і наданні вищезазначених земельних ділянок, якщо згода на їх вилучення підприємством надана?

**Головне управління
Держземагентства
у Закарпатській області**

товариства залізничного транспорту загального користування відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», крім випадків, визначених частинами п'ятою — восьмою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 150 цього Кодексу.

Статтею 1 Лісового кодексу України дано визначення лісу, зокрема, ліс — тип природних комплексів, у якому поєднуються переважно деревна та чагарникова рослинність з відповідними ґрунтами, трав'яною рослинністю, тваринним світом, мікроорганізмами та іншими природними компонентами, що взаємопов'язані у своєму

розвитку, впливають один на одного і на навколишнє природне середовище.

Отже, вилучення і надання земельної ділянки, на якій росте ліс для нелісгосподарських потреб і яка перебуває в постійному користуванні державного лісгосподарського підприємства, здійснює Кабінет Міністрів України шляхом прийняття відповідного розпорядження.

Щодо повноважень Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у сфері лісових відносин, то відповідно до статті 31 Лісового кодексу України вони у межах своїх повноважень на своїй території передають у власність, надають у постійне користування для ведення лісового господарства земельні лісові ділянки, що перебувають у державній власності, на відповідній території.



Нашому товариству розпорядженням голови Верхньодніпровської райдержадміністрації № р-382 від 12.09.2012 року надано в оренду 8 невитребуваних земельних часток (паїв) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва терміном на 5 років площею 30,4389 га.

20 грудня 2012 року цим земельним ділянкам присвоєно кадастрові номери і в кінці 2012 року підписано договори між нашим ТОВ «Правобережне» і Верхньодніпровською райдержадміністрацією.

Реєстрацією договорів оренди з 1 січня 2013 року займається реєстраційна служба управління юстиції, яка все відмовляла в прийомі документів до 1 березня 2013 року, а зараз пояснюють, що ці договори зареєструють тоді, коли райдержадміністрація зареєструє на ці земельні ділянки своє право власності.

Просимо пояснити, чи є власністю райдержадміністрації ця земля і хто повинен реєструвати своє право власності на неї.

Сергій НЕХ,
директор ТОВ
«Правобережне»

с. Дніпровське
Верхньодніпровського району
Дніпропетровської області

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

Таким чином, на сьогодні виникла колізія норм щодо реєстрації права оренди невитребуваних паїв. Разом з тим, для врегулювання цього та інших питань народними депутатами України та Урядом подано та зареєстровано у Верховній Раді України низку законопроектів, які мають бути розглянуті депутатами на найближчій сесії.

власникам земельних часток (паїв)» встановлено, що нерозподілені (невитребувани) земельні ділянки

за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації

ЩОДО ВИЗНАННЯ ЗА ОСОБОЮ ЧЛЕНСТВА В ОСОБИСТОМУ СЕЛЯНСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ



Жителька села Запсілля громадянка З. згідно з рішенням 8 сесії сільської ради 23 скликання від 08.09.1999 року має в користуванні земельну ділянку (не приватизовану) загальною площею 0,35 га, з них :

- для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) — 0,04 га;
- для ведення особистого селянського господарства — 0,31 га.

Згідно з свідоцтвом про право власності на нерухоме майно вона є власником житлового будинку і господарських будівель.

У будинку також зареєстрована і проживає її дочка з двома неповнолітніми дітьми. У дочки в користуванні земельної ділянки немає.

Підкажіть, будь-ласка, чи може сільська рада видати довідку донці для подання в центр зайнятості, що вона не є членом особистого селянського господарства (спираючись на ст.3 ЗУ «Про особисте селянське господарство» та п. 7.3.8 Інструкції з ведення погосподарського обліку в сільських, селищних та міських радах).

Любов КУМАКА,
спеціаліст-землепорядник

с. Запсілля
Кременчуцького району
Полтавської області

Відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство» підставою для визнання за особою членства в особистому селянському господарстві є підтвердження родинних або сімейних стосунків із власником земельної ділянки, наданої для цих цілей та спільне проживання з ним, а для власника такої земельної ділянки — наявність державного акта на право власності на земельну ділянку, виданого на його ім'я, або ж іншого правочинного документа, якщо земельна ділянка надана йому у користування. Для членів особистого селянського господарства робота в цьому господарстві має бути основною.

Відповідно до підпункту «б» пункту 3 статті 1 Закону України «Про зайнятість населення» в Україні до зайнятого населення належать громадяни, що проживають на території держави на законних підставах та які самостійно забезпечують себе роботою,

включаючи підприємців, осіб, зайнятих індивідуальною трудовою діяльністю, члени кооперативів, фермери та члени їхніх сімей, що беруть участь у виробництві, а також члени особистих селянських господарств, діяльність яких здійснюється відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство».

З прийняттям Закону «Про внесення змін до деяких законів України щодо зменшення впливу світової фінансової кризи на сферу зайнятості населення» членів особистих селянських господарств було віднесено до зайнятого населення за умови, що робота в цьому господарстві є для них основною, однак законодавчо не було визначено критерії цієї основної роботи.

Щоб урегулювати цю ситуацію, Міністерством праці та соціальної політики і державною службою зайнятості було запропоновано внести зміни до постанови Кабінету Міністрів України № 219

від 14 лютого 2007 року «Про затвердження Порядку реєстрації, перереєстрації та ведення обліку громадян, які шукають роботу, і безробітних». Пункт 2 цього Порядку визначає, які незайняті громадяни, що звертаються до державної служби зайнятості за сприянням у працевлаштуванні, підлягають реєстрації.

25 лютого 2009 року було прийнято постанову Кабінету Міністрів України № 144, якою внесено зміни до постанови № 219 від 14 лютого 2007 року і усунуто правочинну колізію внаслідок визначення поняття основної роботи для членів особистих селянських господарств. Ці зміни набрали чинності 4 березня 2009 року.

Так, пункт 2 Порядку (із змінами) визначив, що незайняті громадяни, у тому числі члени особистих селянських господарств, для яких робота у таких господарствах не є основною і які звертаються до державної служби зайнятості за сприянням у працевлаштуванні, підлягають реєстрації.

За цим Порядком ведення особистого селянського господарства вважається основною роботою для члена такого господарства за умови, що протягом 12 місяців, які передували дню звернення до державної служби зайнятості, він провадив лише діяльність, пов'язану з веденням особистого селянського господарства, чи одночасно працював на умовах найму або займався видом діяльності, що визначений частиною третьою статті 1 Закону України «Про зайнятість населення», менше 26 календарних тижнів. Такі члени особистого селянського господарства не підлягають реєстрації.

Отже, сільська рада має надати довідку особі, яка постійно проживає на території відповідного населеного пункту про належність або не належність її до членів особистого селянського господарства з урахуванням всіх вищезазначених вимог.