

## 22 / КОМЕНТАР РЕДАКЦІЇ

Про обмеження у використанні земельних ділянок біля магістральних трубопроводів

## 26 / УКРДЕРЖРЕЄСТР РОЗ'ЯСНЮЄ

- 26 Які речові права на нерухоме майно, їх обтяження підлягають державній реєстрації?
- 26 Чи обов'язковою є державна реєстрація прав?
- 26 Нова процедура державної реєстрації прав. Суб'єкти, уповноважені на її проведення. Видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно
- 30 Про що запитують найчастіше...

## 30 / ПОРАДИ РАДАМ

Як оформити право комунальної власності на відумерлу земельну частку (пай)

## 32 / ЩО МАЮТЬ ЗНАТИ ВСІ

*Тетяна КОВАЛЕНКО*

Юридичні обов'язки власників та користувачів земельних ділянок за правочинами та рішеннями судів

## 37 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПІДАЄМО

- 37 Про надання земельних ділянок працівникам соціальної сфери при розпаюванні земель
- 39 На своїй ділянці власник може використовувати загальнопоширені корисні копалини для власних потреб
- 40 Про продовження дії та поновлення договорів оренди земельних ділянок...
- 40 Орендна плата після смерті орендодавця зараховується на депозит
- 42 Договір оренди державних сільгоспземель за межами населеного пункту укладається з Держземагентством
- 43 Проекти відведення розробляються тільки у випадку формування нової земельної ділянки, яка не перебувала у користуванні
- 44 Ділянка накладається на дорогу: як виправити помилку в кадастрі?

## 44 / КОЛИ ВЕРСТАВСЯ НОМЕР

Ради звільнено від плати за реєстрацію права на землю



● КОМЕНТАР РЕДАКЦІЇ

## ПРО ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК БІЛЯ МАГІСТРАЛЬНИХ ТРУБОПРОВОДІВ

**У** лютому 2011 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» (далі — Закон). Основні завдання цього Закону такі:

- здійснення охоронних та інших заходів на території охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів, спрямованих на захист життя та здоров'я людей і навколишнього природного середовища, підтримання належного екологічного стану на території охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів як об'єкта трубопровідного транспорту, а також на забезпечення безперебійного функціонування таких об'єктів;
- визначення порядку встановлення правового режиму земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів з метою забезпечення дотримання відповідного режиму їх використання, у тому числі встановлення обмежень на провадження певних видів господарської та іншої діяльності в межах охоронних зон;
- визначення підстав та порядку відшкодування шкоди, заподіяної юридичним та фізичним

особам внаслідок встановлення обмежень на використання належних їм земельних ділянок у межах охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів, а також внаслідок виникнення аварій (аварійних ситуацій) або інших непередбачуваних ситуацій, що можуть спричинити таку шкоду.

Охоронна зона об'єктів магістральних трубопроводів — це територія, обмежена умовними лініями вздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів та їх споруд по обидва боки від крайніх елементів конструкції магістральних трубопроводів та по перимет-

ру наземних споруд на визначеній відстані, на якій обмежується провадження господарської та іншої діяльності.

До складу об'єктів магістральних трубопроводів, уздовж яких встановлюються охоронні зони, належать об'єкти магістральних нафтопроводів, нафтопродуктопроводів, газопроводів, аміакопроводів, етиленопроводів.

Для того, щоб землекористувачі і землевласники дотримувалися визначених Законом обмежень у використанні земельних ділянок, їм необхідно мати інформацію щодо самого трубопроводу та про які саме обмеження у конкретному випадку йдеться.

**З** метою забезпечення реалізації цього Закону 15 квітня поточного року Кабінетом Міністрів України прийнято постанову № 268 «Про затвердження Порядку повідомлення власників та користувачів земельних ділянок, розташованих у межах охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів, про встановлені обмеження у використанні таких земельних ділянок».

Так, цим Порядком передбачено, що підприємство магістральних трубопроводів один раз на рік не пізніше 30 квітня за власні кошти має оприлюднювати в друкованих засобах масової інформації місцевої або регіональної сфери розповсюдження та на власному веб-сайті оголошення про проходження магістрального трубопроводу територією земельних ділянок конкретних власників та користувачів (повний текст постанови див. в розділі «Офіційні документи»).

Нагадаємо, про які ж саме обмеження у використанні земельних ділянок у межах охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів йдеться.

Статтю 22 Закону встановлені загальні та особливі обмеження господарської та іншої діяльності в охоронних зонах об'єктів магістральних трубопроводів. А саме:

**До загальних обмежень**, що діють в охоронних зонах об'єктів магістральних трубопроводів незалежно від внутрішніх зон безпеки, належить заборона:

- пошкоджувати та розбирати об'єкти магістральних трубопроводів;
- розбирати та руйнувати водопрпускані, берегоукріплювальні, земляні, протиерозійні, протипожежні та інші споруди, що захищають об'єкти магістральних трубопроводів від руйнування, а також прилегли території від аварійного витікання продукту, що транспортується магістральним трубопроводом;
- переміщувати, руйнувати та пошкоджувати в будь-який спосіб знаки закріплення магістральних трубопроводів на місцевості, пошкоджувати або руйнувати лінійну частину цих трубопроводів, засоби електрохімічного захисту від корозії, запірну арматуру, засоби технологічного зв'язку і лінійної телемеханіки, інші складові магістральних трубопроводів;
- кидати у водні об'єкти якорі, проходити із закинутими якорями, ланцюгами, лотами, волокушами і тралями;
- проникати на об'єкти магістральних трубопроводів, відчиняти люки, хвіртки і двері підсилюючих пунктів кабельного зв'язку, що не обслуговуються, огорож вузлів лінійної арматури, станцій катодного і дренажного захисту, лінійних і оглядових колодязів та інших лінійних споруд, відкривати і закривати запірну арматуру, вимикати і вмикати засоби зв'язку, енергозабезпечення, автоматики і телемеханіки магістральних трубопроводів;
- перешкоджати проїзду аварійної та спеціальної техніки підприємств магістральних трубопроводів.

**До особливих обмежень**, що встановлюються в охоронних зонах об'єктів магістральних нафтопроводів, нафтопродуктопроводів залежно від категорії зон безпеки, належать:

**у першій категорії зони безпеки охоронних зон магістральних нафтопроводів**, крім заборони діяльності, встановленої як загальні обмеження, а також заборон для другої та третьої категорій зон безпеки, забороняється також:

- будувати автомобільні дороги та залізничні колії, що проходять паралельно до магістрального нафтопроводу, крім випадків спорудження відомчих технологічних доріг підприємств магістральних трубопроводів;
- влаштовувати звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, а також інших речовин, що спричиняють корозію;
- висаджувати багаторічні насадження;
- зберігати сіно та солому, розміщувати пересувні пасіки;

**у другій категорії зони безпеки охоронних зон магістральних нафтопроводів**, крім заборони діяльності, встановленої як загальні обмеження, а також заборон для третьої категорії зони безпеки, забороняється також:

- будувати житлові будинки, виробничі чи інші будівлі та споруди, громадські будівлі;
- розміщувати автозаправні та автогазозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів;
- будувати гаражі та автостоянки, дачні і садові будинки та господарські споруди;
- розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організувати заходи, пов'язані з масовим скупченням людей;
- будувати огорожі для відокремлення земельних ділянок приватної власності, лісових ділянок, садів, виноградників тощо;
- розбивати польові стани і табори для худоби, розміщувати стаціонарні пасіки;

**у третій категорії зони безпеки охоронних зон магістральних нафтопроводів**, крім заборони діяльності, встановленої як загальні обмеження, забороняється також:

- розводити вогонь і розміщувати відкриті або закриті джерела вогню без погодження з підприємствами магістральних нафтопроводів;
- облаштовувати цвинтарі, скотомогильники;
- переорювати (руйнувати) під'їзні шляхи та відомчі технологічні дороги до магістральних нафтопроводів.

**До особливих обмежень**, що діють у межах охоронних зон об'єктів магістральних газопроводів, етиленопроводів, належить заборона:

- будувати житлові будинки, виробничі чи інші будівлі та споруди, громадські будівлі;
- розміщувати автозаправні та автогазозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів;
- будувати гаражі та автостоянки, дачні і садові будинки та господарські споруди;
- будувати автомобільні дороги та залізничні колії, що проходять паралельно до магістрального газопроводу, крім випадків

спорудження відомчих технологічних доріг підприємств магістральних газопроводів;

- влаштовувати звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, а також інших речовин, що спричиняють корозію;
- розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організувати заходи, пов'язані з масовим скупченням людей;
- будувати огорожі для відокремлення земельних ділянок приватної власності, лісових ділянок, садів, виноградників тощо;

- зберігати сіно та соломку, розбивати польові стани і табори для худоби, розміщувати пересувні та стаціонарні пасіки;
- висаджувати багаторічні насадження;
- облаштовувати цвинтарі, скотомогильники;
- переорювати (руйнувати) під'їзні шляхи та відомчі технологічні дороги до магістральних газопроводів;
- розводити вогонь і розміщувати відкриті або закриті джерела вогню.

Ці обмеження встановлюються і діють з дня введення відповідного об'єкта магістрального трубопроводу в експлуатацію. Перехід права власності чи користування земельною ділянкою не є підставою для припинення їх дії.

**Т**акож нагадаємо, на яку площу розповсюджуються обмеження у використанні земельних ділянок, тобто які саме розміри охоронних зон встановлює Закон.

Статтею 11 Закону встановлено такі розміри охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів:

1. Для забезпечення безпечної експлуатації та виключення можливості ушкодження об'єктів магістральних **нафтопродуктопроводів, нафтопроводів** встановлюються охоронні зони таких розмірів:

1) **вздовж магістральних нафтопроводів з обох боків від їх осі залежно від класу** (умовного діаметра):

- IV клас, умовним діаметром до 300 міліметрів включно — 75 метрів;
- III клас, умовним діаметром від 301 до 500 міліметрів включно — 100 метрів;
- II клас, умовним діаметром від 501 до 1000 міліметрів включно — 150 метрів;
- I клас, умовним діаметром від 1001 до 1400 міліметрів включно — 200 метрів;

2) **навколо насосних перекачувальних станцій, морських нафтових терміналів, кінцевих пунктів магістральних нафтопроводів, пунктів приймання та здавання нафти, пунктів підігріву нафти (від огорожі)** залежно від категорії:

- III категорія, при ємності резервуарного парку до 20 000 метрів кубічних і насосних перекачувальних станцій морських нафтових терміналів, кінцевих пунктів магістральних нафтопроводів, пунктів приймання та здавання нафти, пунктів підігріву нафти без резервуарних парків — 100 метрів;
- II категорія, при ємності резервуарного парку від 20 000 до

100000 метрів кубічних включно — 150 метрів;

- I категорія, при ємності резервуарного парку понад 100 000 метрів кубічних — 200 метрів.

На багатониткових магістральних нафтопроводах охоронні зони визначаються від осі крайніх магістральних нафтопроводів у розмірі, встановленому для найбільшого умовного діаметра серед усіх ниток цих нафтопроводів.

Режим внутрішніх зон безпеки охоронних зон поширюється на інші об'єкти магістральних нафтопроводів, розташовані в межах охоронної зони, визначеної для магістральних нафтопроводів та насосних перекачувальних станцій, встановлений для цих об'єктів.

2. Для забезпечення безпечної експлуатації вздовж об'єктів **магістральних газопроводів, етиленопроводів** встановлюються охоронні зони таких розмірів:

1) газопровід I класу, порівняний до нього етиленопровід (кваліфікований відповідно до будівельних норм і правил для магістральних газопроводів), умовним діаметром:

- до 300 міліметрів — 100 метрів;
- від 300 міліметрів до 600 міліметрів включно — 150 метрів;
- від 600 міліметрів до 800 міліметрів включно — 200 метрів;
- від 800 міліметрів до 1000 міліметрів включно — 250 метрів;
- від 1000 міліметрів до 1200 міліметрів включно — 300 метрів;
- від 1200 міліметрів до 1400 міліметрів включно — 350 метрів;

2) газопровід II класу, порівняний до нього етиленопровід (кваліфікований відповідно до будівельних норм і правил для магістральних газопроводів), умовним діаметром:

- до 300 міліметрів включно — 75 метрів;
- понад 300 міліметрів — 125 метрів;

3) для компресорних станцій (від огорожі) магістральних газопроводів I класу, умовним діаметром:

- до 600 міліметрів включно — 500 метрів;
- понад 600 міліметрів — 700 метрів;
- для компресорних станцій (від огорожі) магістральних газопроводів II класу незалежно від умовного діаметра — 500 метрів;

4) для газорозподільних станцій та газозбірних пунктів підземних сховищ газу (від огорожі) магістральних газопроводів I класу, умовним діаметром:

- до 300 міліметрів — 150 метрів;
  - від 300 міліметрів до 600 міліметрів включно — 175 метрів;
  - від 600 міліметрів до 800 міліметрів включно — 200 метрів;
  - від 800 міліметрів до 1000 міліметрів включно — 250 метрів;
  - від 1000 міліметрів до 1200 міліметрів включно — 300 метрів;
  - від 1200 міліметрів до 1400 міліметрів включно — 350 метрів;
- для газорозподільних станцій та газозбірних пунктів (від огорожі) магістральних газопроводів II класу, умовним діаметром:
- до 300 міліметрів — 100 метрів;
  - понад 300 міліметрів — 125 метрів.



3. Розмір охоронної зони для **автомобільних газонаповнювальних компресорних станцій** із  $P_p=20$  МПа (від огорожі) — 100 метрів, для всіх типів автомобільних газонаповнювальних компресорних станцій.

4. Розмір охоронної зони для **свердловин підземних сховищ газу** (від гирла свердловини):

- 300 метрів — до житлових будівель;
- 500 метрів — до громадських і промислових будівель.

5. На багатониткових магістральних газопроводах охоронні зони визначаються від осі крайніх магістральних газопроводів у розмірі, встановленому для найбільшого умовного діаметра серед усіх ниток.

6. Режим земель охоронних зон поширюється також на інші об'єкти магістральних газопроводів, розташовані в межах охоронної зони, визначеної для магістральних газопроводів та компресорних станцій, газорозподільних станцій, газозбірних пунктів та свердловин підземних сховищ газу.

7. Для забезпечення безпечної експлуатації об'єктів **магістральних аміакопроводів** встановлюються охоронні зони таких розмірів:

- вздовж магістральних аміакопроводів з обох боків від їх осі залежно від умовного діаметра:
- до 300 міліметрів включно — 500 метрів;
- понад 300 міліметрів — 1000 метрів;
- навколо наземних споруд насосних та роздавальних станцій аміакопроводу (від огорожі) — 200 метрів.

Крім того, залежно від небезпеки для навколишнього природного середовища, існуючої забудови, інших факторів, що можуть вплинути на безаварійну роботу магістральних трубопроводів, охоронна зона, встановлена для деяких об'єктів магістральних трубопроводів, поділяється на окремі внутрішні зони безпеки, розмір яких встановлюється диференційовано за категорією безпеки (ст. 12 Закону).

Внутрішні зони безпеки охоронних зон об'єктів магістральних нафтопроводів поділяються на такі категорії:

**перша категорія зони безпеки охоронних зон** встановлюється в межах земель охоронної зони об'єктів магістральних нафтопроводів у розмірі:

- для магістральних нафтопроводів — шириною 50 метрів незалежно від їх класу (умовного діаметра) з обох боків від осі;
- для насосних перекачувальних станцій (від огорожі) — шириною 50 метрів незалежно від категорії насосної станції;

**друга категорія зони безпеки охоронних зон** встановлюється в межах земель охоронної зони об'єктів магістральних нафтопроводів у розмірі:

- для магістральних нафтопроводів — шириною 50 метрів для I–III класів та 25 метрів для IV класу, починаючи від межі зони першої категорії безпеки (з обох боків такої зони);
- для насосних перекачувальних станцій (від огорожі) — шириною 50 метрів незалежно від категорії насосної станції, починаючи від межі зони першої категорії безпеки (з обох боків такої зони);

**третья категорія зони безпеки охоронних зон** встановлюється в межах земель охоронної зони об'єктів магістральних нафтопроводів у розмірі:

- для магістральних нафтопроводів — шириною 100 метрів для I класу та 50 метрів для II класу, починаючи від межі зони другої категорії безпеки (з обох боків такої зони);
- для насосних перекачувальних станцій (від огорожі) — шириною 100 метрів для першої категорії та 50 метрів для другої категорії насосної станції, починаючи від межі зони другої категорії безпеки (з обох боків такої зони).

Охоронна зона, встановлена для **об'єктів магістральних аміакопроводів**, поділяється на окремі внутрішні зони безпеки, що встановлюються в таких межах:

- на лінійній частині магістральних аміакопроводів з умовним діаметром до 300 міліметрів — 25 метрів з обох боків від осі залежно від діаметра магістрального аміакопроводу;
- на лінійній частині магістральних аміакопроводів з умовним діаметром більше 300 міліметрів — 50 метрів з обох боків від осі залежно від діаметра магістрального аміакопроводу;
- у місцях переходів через водні об'єкти залежно від діаметра магістрального аміакопроводу — 100 метрів з обох боків від осі аміакопроводу;
- для наземних споруд (насосних та роздавальних станцій аміакопроводу) — шириною 200 метрів від огорожі.

● УКРДЕРЖРЕЄСТР РОЗ'ЯСНЮЄ

## Які речові права на нерухоме майно, їх обтяження підлягають державній реєстрації?

**Обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно\*:**

1. право власності;
2. право володіння;
3. право користування (сервітут);
4. право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
5. право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
6. право господарського відання;
7. право оперативного управління;
8. право постійного користування та право оренди земельної ділянки;
9. право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами;
10. іпотека;
11. довірче управління майном;
12. інші речові права відповідно до закону;

**обтяження речових прав на нерухоме майно:**

1. податкова застава, предметом якої є нерухоме майно;
2. інші обтяження.

\* Під нерухомим майном речові права на яке підлягають державній реєстрації розуміються:

1. земельні ділянки;
2. підприємство як єдиний майновий комплекс;
3. житловий будинок;
4. будівля, споруда або їх окремі частини;
5. квартира;
6. житлове та нежитлове приміщення.



## Чи обов'язковою є державна реєстрація прав?

Державна реєстрація прав є обов'язковою, оскільки відповідно до Цивільного кодексу України (статті 331 та 334) та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (стаття 3) права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до закону, виникають з моменту такої реєстрації.

*Увага!*

Виключення становить право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами. Відповідно до статті 794 Цивільного кодексу України в редакції від 01.01.2013 таке право підлягає державній реєстрації, якщо договір найму або оренди, за яким воно виникає, укладається на строк не менш як три роки.

## Нова процедура державної реєстрації прав. Суб'єкти, уповноважені на її проведення. Видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

З 1 січня 2013 року процедура державної реєстрації прав стає простішою та зручнішою для власників, користувачів нерухомого майна.

Державна реєстрація прав проводиться державними реєстраторами прав на нерухоме майно відповідних реєстраційних служб (далі — державний реєстратор прав), а також нотаріусами як спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора прав (далі — нотаріус).

У спрощеному вигляді процедуру державної реєстрації прав можна зобразити в три кроки:

1. подання документів для державної реєстрації прав заявником і отримання картки прийому заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (далі — заява про державну реєстрацію);
2. проведення державної реєстрації прав (за відсутності підстав для відмови у її проведенні або зупиненні, чи зупиненні розгляду відповідної заяви);
3. отримання документів про державну реєстрацію прав заявником.

**Звертатися до реєстраційних служб за проведенням державної реєстрації прав необхідно у таких випадках:**

1. законом передбачено проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно;
2. проведення державної реєстрації прав на підставі рішень органів влади, зокрема на підставі рішення суду, органів прокуратури, податкових органів, органів місцевого самоврядування;
3. проведення державної реєстрації прав, які виникли до 1 січня 2013 року та не були зареєстровані відповідно до законодавства, яке діяло на час їх виникнення.

Право власності та інші речові права на нерухоме майно реєструються в реєстраційній службі за місцезнаходженням такого майна!

Обтяження речових прав на нерухоме майно реєструються в будь-якій реєстраційній службі!

У випадку державної реєстрації права власності на новостворену земельну ділянку особа після державної реєстрації земельної ділянки в органах земельних ресурсів може подати документи до реєстраційної служби для проведення державної реєстрації права власності самостійно або через державного кадастрового реєстратора, який проводив реєстрацію такої земельної ділянки.

*Увага!*

При поданні документів для проведення державної реєстрації права власності через державного кадастрового реєстратора, документи за результатом такої реєстрації отримувати у відповідного державного кадастрового реєстратора.

**Звертатися до нотаріусів за проведенням державної реєстрації прав необхідно у таких випадках:**

1. проведення державної реєстрації права власності перед вчиненням певної нотаріальної дії, у разі якщо реєстрацію такого права власності було проведено відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, тобто до 1 січня 2013 року;
2. проведення державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва.

*Увага!*

Державна реєстрація права власності у випадку № 1 проводиться нотаріусом виключно у період встановлення нової системи державної реєстрації прав. У подальшому, за наявності відомостей про право власності на нерухоме майно в Державному реєстрі прав, нотаріусом проводиться державна реєстрація прав виключно у результаті вчинення нотаріальної дії.

**Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав, видається:**

1. фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна;
2. членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого відповідного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески;
3. юридичним особам у разі внесення до статутного фонду (статутного або складеного капіталу) об'єктів нерухомого майна їх засновниками (учасниками);
4. фізичним особам та юридичним особам, які в разі ліквідації (реорганізації) юридичної особи отримали у власність у встановленому законодавством порядку нерухоме майно юридичної особи, що ліквідується (реорганізується);
5. фізичним особам та юридичним особам, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм;
6. реабілітованим громадянам, яким повернуто у власність належні їм об'єкти нерухомого майна;

7. у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів;
8. фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові і навпаки;
9. в інших випадках, встановлених законом.

Свідоцтво про право власності на нерухоме майно підписується державним реєстратором прав і засвідчується печаткою.

**Документи, необхідні для проведення державної реєстрації прав**

Для проведення державної реєстрації прав особа обов'язково подає:

- заяву встановленої форми;
- копію документа, що посвідчує особу заявника (паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє);
- копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків (ідентифікаційний код) (крім випадків, ко-



ли особа через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав (квитанція);
- документ про сплату державного мита (квитанція) (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);
- документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності на нерухоме майно (договір купівлі-продажу, дарування, рішення суду, свідоцтво тощо);

Якщо документи подає представник власника, користувача додатково до вище перелічених документів подаються:

- копія документа, що підтверджує повноваження представника (копія довіреності або іншого документа, що посвідчує відносини представництва);
- копію документа, що посвідчує особу власника, користувача (паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє);
- копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків власника, користувача (ідентифікаційний код) (крім випадків, коли особа через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

У результаті прийняття заяви про державну реєстрацію заявнику видається карта прийому відповідної заяви.

Картка прийому заяви про державну реєстрацію містить відомості про дату і час подачі заяви, її реєстраційний номер, а також перелік документів, які подавалися заявником.

У ході розгляду заяви про державну реєстрацію державний реєстратор, нотаріус встановлює наявність обставин, що перешкоджають проведенню державної реєстрації прав, за наявності яких приймає рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію, рішення про зупинення державної реєстрації

прав або рішення про відмову в проведенні реєстрації прав про що обов'язково повідомляє заявника в письмовій формі.

Якщо ж реєстрацію буде проведено, то заявник зможе отримати необхідні документи у встановлений законом строк в місці, куди вони подавалися для проведення державної реєстрації або отримати поштою.

З найбільш типовими ситуаціями державної реєстрації прав та документами, необхідним для її проведення можна ознайомитися нижче.

## ТИПОВІ СИТУАЦІЇ З ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ. ДО КОГО ЗВЕРТАТИСЯ ЗА ПРОВЕДЕННЯМ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ?

### 1. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно, отримане у спадок

Перш за все, слід відмітити, що оскільки при отриманні нерухомого майна у спадщину, спадкоємець звертається до нотаріуса для оформлення свідоцтва про право на спадщину, державну реєстрацію права власності на таке майно здійснюватиме нотаріус.

Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав:

- заява про державну реєстрацію;
- копія документа, що посвідчує особу заявника;
- копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- 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);
- свідоцтво про право на спадщину на нерухоме майно.

### 2. Державна реєстрація права власності на придбану квартиру, зокрема на підставі договору купівлі-продажу

Державна реєстрація права власності на квартиру, що виникло на підставі договору купівлі-продажу, проводиться нотаріусом, який посвідчив такий договір.

Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав:

- заява про державну реєстрацію;
- копія документа, що посвідчує особу заявника;
- копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- 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);
- договір купівлі-продажу нерухомого майна.



### 3. Державна реєстрація права власності на новосформовану земельну ділянку, отриману у результаті «приватизації»

Перш за все, слід звернути увагу, що державна реєстрація права власності на новосформовану земельну ділянку проводиться після реєстрації такої земельної ділянки в Державному земельно-му кадастрі.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку проводиться реєстраційною службою за місцезнаходженням такої ділянки.

Водночас заявник може як самостійно подати необхідні документи до реєстраційної служби, так і «передати» такі документи через органи земельних ресурсів, які вносили відомості про земельну ділянку до Державного земельного кадастру.

Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав:

- заява про державну реєстрацію;
- копія документу, що посвідчує особу заявника;
- копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- 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);
- рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

### 4. Державна реєстрація права власності на новостворений житловий будинок

Державна реєстрація права власності на новостворений житловий будинок проводиться реєстраційною службою за місцезнаходженням такого будинку.

Документи, які необхідно подати для проведення державної реєстрації прав:

- заява про державну реєстрацію;
- копія документу, що посвідчує особу заявника;
- копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків (крім випадків, коли особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- 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);
- технічний паспорт на житловий будинок;
- документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку\*;
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документі, що посвідчує речове право на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер);
- документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам\*\*;
- документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси;

#### \* Документи, що посвідчують права на земельну ділянку:

- право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом;
- право власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується:
- цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою;
- свідоцтвом про право на спадщину;
- право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою.

#### \*\* Документи, що відповідно до вимог законодавства засвідчують відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам:

Відповідно до пунктів 2, 3 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461, прийняття в експлуатацію об'єктів, що належать до I — III категорії складності, та об'єктів, будівництво яких здійснено на підставі будівельного паспорта, проводиться шляхом реєстрації Державною архітектурно-будівельною інспекцією та її територіальними органами (далі — Інспекція) поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації. Прийняття в експлуатацію об'єктів, що належать до IV і V категорії складності, здійснюється на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі Інспекцією сертифіката.

## Про що запитують найчастіше...

### а) Чи потрібно проводити «перереєстрацію» прав на нерухоме майно, якщо права на вже були зареєстровані до 01 січня 2013 року?

З 1 січня 2013 року Реєстр прав власності на нерухоме майно, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек припиняють своє функціонування. Їх замінить Державний реєстр прав.

Втім, права на нерухоме майно та їх обтяження, що були зареєстровані до 01 січня 2013 року, визнаються державою, якщо їх реєстрація була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент виникнення цих прав, або якщо відповідне законодавство не передбачало проведення державної реєстрації цих прав.

В обов'язковому порядку «перереєструвати» право на нерухомість необхідно тільки в разі, якщо виникла необхідність її відчуження. В такому випадку «перереєстрацію» речових прав на нерухоме майно проводитиме нотаріус, який перевірить інформацію в реєстрах і перенесе її у Державний реєстр прав.

У разі, якщо ви не маєте наміру вчиняти дії з нерухомим майном державна реєстрація прав у єдиному Державному реєстрі прав проводиться за бажанням власника чи користувача.

### б) Чи потрібно платити за проведення «перереєстрації» речових прав на нерухоме майно в Державному реєстрі прав?

Відповідно до законодавства у сфері державної реєстрації прав фізичні та юридичні особи звільняються від сплати державного мита за проведення державної реєстрації прав, які виникли та були зареєстровані до 1 січня 2013 року, тобто за проведення «перереєстрації» речових прав в Державному реєстрі прав.

### в) Чи усі нотаріуси (державні та приватні) зможуть проводити державну реєстрацію прав?

Відповідно до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» нотаріус, який вчинив нотаріальну дію з нерухомим майном, проводить державну реєстрацію речового права,

що виникло у результаті вчинення такої дії.

При цьому Закон не встановлює винятків ні для державних, ні для приватних нотаріусів у сфері державної реєстрації прав.

### г) Чи є інформація, яка буде міститися в Державному реєстрі прав, відкритою?

Відповідно до законодавства у сфері інформації, захисту персональних даних інформація про майновий стан особи, тобто про наявність у власності чи в користуванні нерухомого майна, є інформацією з обмеженим доступом.

Саме тому в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено виключне коло осіб, які мають право на отримання інформації з Державного реєстру прав. Звісно ж власник чи користувач нерухомого майна має право на отримання такої інформації.

На сторінках нашого журналу ми неодноразово роз'яснювали, які дії мають здійснити сільські, селищні, міські ради для переоформлення земельних ділянок приватної власності (померлих громадян) у комунальну власність за відсутності спадкоємців на ці земельні ділянки. Зокрема, йшлося про визнання таких земельних ділянок відумерлими за рішенням суду.

Разом з тим, є випадки, про які йдеться в листі Куликівської сільської ради, коли громадянин, отримавши сертифікат на право на земельну частку (пай), помирає, так і не виділивши свою частку в натурі та не отримавши державного акта на право власності на земельну ділянку. Протягом багатьох років ця земельна частка (пай), а точніше право на земельну частку (пай), не успадковується, а отже за відсутності власника не може бути передана в оренду тому ж сільськогосподарському товаровиробнику. До цього року відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» ради або райдержадміністрації мали право тимчасово передавати такі паї в оренду.

Однак враховуючи, що всі інші власники земельних паїв замість сертифікатів на право на земельну частку (пай) вже отримали державні акти на право власності на земельні ділянки та передали їх в оренду, а також технологічні особливості обробітку земель товарного сільськогосподарського виробництва, неуспадковані земельні частки (паї) мають бути також виділені в натурі та передані в оренду.

Які ж дії сільської, селищної чи міської ради мають бути у цьому випадку?

Найперше необхідно звернутися до суду про визнання права на земельну частку (пай) відумерлим та перехід цього права до територіальної громади (у комунальну власність).

Враховуючи, що рішенням суду право на земельну частку (пай) перейшло до територіальної громади, необхідно це право реалізувати, виділивши пай в натурі. Оскільки мова йде про комунальну власність, рішення про виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) приймає орган місцевого самоврядування та замовляє технічну документацію зі встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Таке рішення приймається на підставі розробленого та затвердженого проекту



## ЯК ОФОРМИТИ ПРАВО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ВІДУМЕРЛУ ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ)

Просимо надати роз'яснення щодо порядку дій, які повинен вчинити орган місцевого самоврядування після отримання рішення суду про визнання спадщини відумерлою та передачі у власність територіальної громади (комунальної власність) земельну частку (пай) розміром в умовних кадастрових гектарах, що належала померлому громадянину (громадянці) згідно із сертифікатом на право на земельну частку (пай), а саме:

- 1) який вид документації із землеустрою необхідно розробити?
- 2) на підставі яких документів виготовляється землепорядна документація?

Ми вважаємо, що підставою для виготовлення документації із землеустрою є рішення суду та договір на проведення робіт між замовником і виконавцем;

- 3) чи потрібен дозвіл для розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та затвердження цієї землепорядної документації. Якщо так, то до повноважень яких органів державної влади чи місцевого самоврядування відноситься це питання?

- 4) на які норми чинного законодавства України при цьому ми маємо посилалися? Чи потрібно в цьому випадку посилання на Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», чи цей Закон регулює правові відносини громадян, юридичних осіб власників сертифікату на право на земельну частку (пай) і не стосується порушеного нами питання?

Будемо щиро вдячні за надані роз'яснення.

**Євген ПОЧЕЧУН,**  
сільський голова

с. Куликове  
Полтавського району  
Полтавської області

землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та матеріалів щодо розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв).

Щодо того, чи потрібно сільській раді отримувати дозвіл на розробку технічної документації щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і чи необхідно керуватися нормами Закону України «Про виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», то слід зауважити таке:

1. Статтею 1 цього Закону визначено коло осіб, щодо яких застосовуються його норми, зокрема власниками земельних часток (паїв) за цим Законом визначено тільки громадян (фізичних осіб). До органів місцевого самоврядування вимоги порядку виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) не застосовуються.

2. Чинний текст Закону не узгоджується з чинними нормами Земельного кодексу та іншими актами законодавства. Так, згідно зі статтею 12 Закону оформлення державних

актів на право власності на земельну ділянку власникам земельних часток (паїв) здійснюється землепорядною організацією, яка виконала землепорядні роботи щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості), а чинним законодавством встановлено, що 01.01.2013 року правовстановлюючим документом на земельну ділянку є свідоцтво на право власності на земельну ділянку, або витяг з Державного реєстру речових прав.

Крім того, цей Закон взагалі не регулює питання набуття та реалізації права комунальної власності на земельні ділянки, у тому числі і товарного сільськогосподарського виробництва.

Наступним кроком є реєстрація права на підставі розробленої технічної документації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, на підтвердження чого державним кадастровим реєстратором видається витяг з кадастру.

Далі рада має звернутися до Державної реєстраційної служби (Укрдержреєстру) щодо реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку. Згідно з пунктом п'ятим Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» 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 зі статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру.

Державний реєстратор реєструє право комунальної власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав та видає сільській раді витяг з цього реєстру.

Тільки після того, як право комунальної власності зареєстровано, рада має право розпорядитися земельною ділянкою.

**Тетяна КОВАЛЕНКО,**

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

● ЩО МАЮТЬ ЗНАТИ ВСІ

# ЮРИДИЧНІ ОBOB'ЯЗКИ власників та користувачів земельних ділянок ЗА ПРАВОЧИНАМИ ТА РІШЕННЯМИ СУДІВ



Крім обов'язків землевласників і землекористувачів, встановлених Конституцією, Земельним кодексом та іншими цивільно-правовими актами, які ми розглядали в попередньому випуску, існують й інші, які можуть встановлюватися окремо щодо конкретного (окремо взятого) землекористувача або землевласника. Зокрема, юридичні обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, які визначені в чинному земельному законодавстві, можуть конкретизуватися в земельно-правових договорах та інших правочинах (заповітах, заставних, довіреностях тощо).

## НОРМАТИВНІ ТА ДОГОВІРНІ ОBOB'ЯЗКИ, ЩО ВСТАНОВЛЮЮТЬСЯ ДОГОВОРАМИ ТА ІНШИМИ ПРАВОЧИНАМИ, ПРЕДМЕТОМ ЯКИХ Є ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА

**Щ**о ж ми розуміємо під «правочином» та «договором»? Правочином (угодою) в земельному праві є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Правочини можуть бути односторонніми та дво- чи багатосторонніми (договори). Договором у земельному праві є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення їх земельних прав та обов'язків. Саме суб'єктивні права та юридичні обов'язки пов'язують сторін земельно-правових договорів та інших правочинів.

Суб'єкти земельних праводносин залежно від особливостей їх правового становища можуть укладати договори купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, інші цивільно-правові угоди (оренди, довічного утримання, страхування, управління, сервітуту, емфітевзису, суперфіцію тощо), предметом яких є земельна ділянка. Обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, які визначаються в договорах та інших правочинах, можна поділити на нормативні та договірні. Нормативними обов'язками є такий вид

\* *Продовження. Початок у «Землепорядному віснику» № 3 за 2013 рік.*





та міра необхідної поведінки суб'єктів договірних відносин, яка передбачена нормами чинного земельного та цивільного законодавства. Такі обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів визначають зміст земельно-правових договорів.

## ДОГОВОРИ ВІДЧУЖЕННЯ

- **за договором купівлі-продажу** земельної ділянки одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати земельну ділянку у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти земельну ділянку і сплатити за неї певну грошову суму;
- **за договором ренти** земельної ділянки одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність земельну ділянку, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі;
- **за договором дарування** земельної ділянки одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно земельну ділянку (дарунок) у власність;
- **за договором міни** земельної ділянки кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність одну земельну ділянку в обмін на іншу земельну ділянку чи певний товар.
- **за договором довічного утримання** (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність земельну ділянку, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

## ДОГОВОРИ КОРИСТУВАННЯ

- **за договором оренди** відповідно до ст. 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.
- **за договором емфітевзису** відповідно до ст. 407 — ст. 410 Цивільного кодексу України за договором користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (договір емфітевзису) власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав, а землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом, ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.
- **за договором суперфіцію** згідно зі ст. 413 — 415 Цивільного кодексу України за договором користування земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (договір суперфіцію) землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, інші платежі, встановлені законом, а також використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

## ІНШІ ДОГОВОРИ

- **За договором страхування** земельної ділянки одна сторона (страховик) зобов'язується у разі настання певної події (страхового випадку) виплатити другій стороні (страхувальникові) або іншій особі, визначеній у договорі, грошову суму (страхову виплату), а страхувальник зобов'язується сплачувати страхові платежі та виконувати інші умови договору.
- **За договором управління** земельною ділянкою одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк земельну ділянку в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цією земельною ділянкою в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача).



## ІСТОТНІ (ОБОВ'ЯЗКОВІ) ТА ФАКУЛЬТАТИВНІ (ДОДАТКОВІ) ОБОВ'ЯЗКИ, ЩО ВСТАНОВЛЮЮТЬСЯ ДОГОВОРАМИ

Договірними обов'язками власників земельних ділянок та землекористувачів є такий вид та міра необхідної поведінки зобов'язаної особи, яка визначається домовленістю сторін певного договору. Договірні обов'язки власників та користувачів земельних ділянок поділяються на істотні (обов'язкові) та факультативні (додаткові).

### Істотні (обов'язкові) обов'язки

Істотні (обов'язкові) обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів — це така необхідна поведінка зобов'язаних суб'єктів, без досягнення згоди щодо її виду та міри земельно-правовий договір вважається не укладеним. Перелік таких обов'язків визначається в нормах чинного законодавства. Зокрема, відповідно до ст. 132 ЗК України угоди про перехід права власності на земельні ділянки повинні містити зобов'язання сторін.

Істотні обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів визначені також у типових договорах:

- Типовому договору оренди землі, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220,
- Типовому договору оренди земельної частки (паю), затвердженому наказом Держкомзему України від 17 січня 2000 р. № 5,
- Типовому договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2004 р. № 266 та ін.

Відповідно до Типової форми охоронного договору на пам'ятку культурної спадщини, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2001 р. № 1768, власник (користувач) пам'ятки чи її частини або уповноважений ним орган (особа) зобов'язані:

- використовувати пам'ятку (її частину) відповідно до визначеного в договорі виду використання;

- утримувати територію пам'ятки упорядкованою;
- не допускати використання цієї території для нового будівництва та задоволення інших господарських потреб, що можуть зашкодити пам'ятці;
- безперешкодно допускати представників органу охорони чи уповноважених ним осіб для здійснення контролю за виконанням правил утримання зазначеної пам'ятки (її частини), її території та зон охорони або для її наукового обстеження тощо.

Типовим договором про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на виконавця покладено обов'язок виконати з дотриманням вимог законодавства проектно-вишукувальні роботи з розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а на замовника — прийняти та оплатити виконані роботи.

### Факультативні (додаткові) обов'язки

Факультативні (додаткові) обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів — це така необхідна поведінка зобов'язаних суб'єктів, досягнення згоди щодо її виду та міри не впливає на факт укладення земельно-правових договорів. Проте такі факультативні обов'язки не можуть суперечити вимогам чинного законодавства. Зокрема, відповідно до ст. 27 Земельного кодексу України сільськогосподарські підприємства, установи та організації, особисті селянські і фермерські господарства, які об'єднуються в асоціації та інші організаційно-правові форми, зберігають право на свої земельні ділянки, якщо інше не передбачено договором. За ст. 403 Цивільного кодексу України особа, яка користується земельним сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не

встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Відповідно до Закону України «Про оренду землі» у разі дострокового припинення договору оренди землі за ініціативою орендодавця земельної ділянки, право оренди якої набуто за результатами аукціону чи конкурсу, орендодавець зобов'язаний:

- відшкодувати орендарю витрати на його набуття у строки, визначені умовами договору та законом, і збитки, які понесе орендар внаслідок дострокового припинення договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди (ст. 6);
- ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди (ст. 11);
- у разі якщо договором оренди земельної ділянки передбачено використання нерухомого майна, що розташоване на земельній ділянці, пов'язані з цим витрати покладаються на орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди (ст. 26);
- у разі здійснення орендарем за письмовою згодою орендодавця поліпшення орендованої земельної ділянки за власний рахунок орендодавець зобов'язаний компенсувати витрати на її поліпшення, якщо інше не передбачено договором оренди (ст. 28) тощо.

Про можливість закріплення факультативних обов'язків власників земельних ділянок зазначається і в Законі України «Про іпотеку», відповідно до якого ризик випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування предмета іпотеки несе іпотекодавець, якщо інше не встановлено іпотечним договором (ст. 5); іпотекодавець зобов'язаний застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, якщо іпотечним договором цей обов'язок не покладено на іпотекодержателя (ст. 8) та ін.



## ОБОВ'ЯЗКИ ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ, ЩО ВИЗНАЧАЮТЬСЯ В ІНШИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОЧИНАХ (УГОДАХ): ЗАПОВІТАХ, ЗАСТАВНИХ, ДОВІРНОСТЯХ

**К**рім земельно-правових договорів, обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів визначаються також в інших земельних правочинах (угодах): заповітах, заставних, довіреностях тощо. Відповідно до ст. 1233 Цивільного кодексу заповітом є особисте розпорядження фізичної особи на випадок своєї смерті. Заповідач має право зробити у заповіті заповідальний відказ. Предметом заповідального відказу може бути передання відказоодержувачеві у власність або за іншим речовим правом земельної ділянки, що входить або не входить до складу спадщини. При цьому на спадкоємця, до якого переходить така земельна ділянка, завповідач має право покласти обов'язок надати іншій особі право користування такою ділянкою. Завповідач може зобов'язати спадкоємця земельної ділянки також до вчинення певних дій немайнового характеру, зокрема щодо розпорядження особистими паперами, визначення місця і форми здійснення ритуалу поховання. Завповідач може зобов'язати спадкоємця до вчинення певних дій, спрямованих на досягнення суспільно корисної мети. Спадкодавець має право встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб.

## ОБОВ'ЯЗКИ ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ, ВСТАНОВЛЕНИХ В СУДОВИХ РІШЕННЯХ

**Ю**ридичні обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів можуть встановлюватися в судових рішеннях. Відповідно до ст. 124 Конституції України правосуддя в Україні здійснюється виключно судами. Юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі. У сфері земельних правовідносин суди застосовують норми земельного права, зокрема встановлюють, змінюють та припиняють права та обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів.

Так, згідно із ст. 362 Цивільного кодексу України у разі продажу частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку з порушенням переважного права купівлі суд може прийняти рішення про переведення прав та обов'язків покупця на співвласника такої ділянки. За ст. 417 зазначеного Кодексу у разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена,

або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк, якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки.

Суд встановлює обов'язки власників землі та землекористувачів визначаючи порядок спільного використання земельних ділянок, одержаних громадянами внаслідок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, на яких розташовані та функціонують меліоративні системи (ст. 26 Земельного кодексу України), приймаючи рішення про розподіл несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств (ст. 30 Земельного кодексу України), встановлюючи порядок володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності (ст. 88 Земельного кодексу України).

## ДОДАТКОВІ ОБОВ'ЯЗКИ, ЯКІ ВСТАНОВЛЮЮТЬСЯ РІШЕННЯМИ СУДІВ

**Р**ішення судів можуть бути спрямовані на встановлення додаткових обов'язків власників земельних ділянок та землекористувачів, крім тих, які визначені в нормативно-правових актах та земельно-правових договорах. Так, у випадку нанесення шкоди іншим суб'єктам земельних правовідносин (фізичним чи юридичним особам, державі, територіальним громадам, Українському народу) суд може покласти на власника чи користувача земельної ділянки обов'язок відшкодувати завдані збитки або моральну (немайнову) шкоду. Рішенням суду особа, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, може бути зобов'язана знести нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, за власний рахунок, а у випадку істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил — може бути зобов'язана провести відповідну перебудову. Судовим рішенням може бути встановлений земельний сервітут. Відповідно до ст. 29 Закону України «Про оренду землі» рішенням суду встановлюється обов'язок щодо відшкодування збитків унаслідок зміни стану орендованої земельної ділянки у разі недосягнення сторонами згоди про розмір відшкодування збитків.

Суди покладають обов'язки на власників земельних ділянок та землекористувачів щодо відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також повернення самовільно чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився. Судові рішення можуть бути юридичною підставою проведення землеустрою (ст. 22 Закону України «Про землеустрій») та експертної грошової оцінки земельних ділянок (ст. 13 Закону України «Про оцінку земель»), що породжує виникнення відповідних обов'язків у правозобов'язаних суб'єктів.

**РІШЕННЯ СУДІВ,  
СПРЯМОВАНІ НА ЗМІНУ АБО ПРИПИНЕННЯ ОБОВ'ЯЗКІВ  
ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ**

**Р**ішення судів можуть бути спрямовані на зміну обов'язків власників земельних ділянок та землекористувачів. Обов'язки суб'єктів земельних правовідносин можуть змінюватися шляхом зміни умов договору або іншого правочину. Відповідно до ст. 651 Цивільного кодексу України договір може бути змінено за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Рішеннями судів можуть припинятися обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів. Так, земельні обов'язки можуть припинятися у випадку визнання судом недійсним земельного правочину, вчиненого:

- неповнолітньою особою за межами її цивільної дієздатності без згоди батьків (усиновлювачів), піклувальників;
- фізичною особою, цивільна дієздатність якої обмежена, за межами її цивільної дієздатності або недієздатною фізичною особою;
- у момент, коли фізична особа не усвідомлювала значення своїх дій та (або) не могла керувати ними;
- під впливом помилки, обману або насильства;
- а також фіктивного правочину тощо.

Відповідно до ст. 403 Цивільного кодексу України особа, яка користується сервітутом, може бути звільнена від обов'язку вносити плату за користування майном за рішенням суду. За ст. 153 Земельного кодексу України колишній власник земельної ділянки, яка викуплена для суспільних потреб, має право звернутися до суду з позовом про визнання недійсним чи розірвання договору викупу земельної ділянки та відшкодування збитків, пов'язаних з викупом, якщо після викупу земельної ділянки буде встановлено, що земельна ділянка використовується не для суспільних потреб.

Судові рішення можуть містити роз'яснення обов'язків власників земельних ділянок та землекористувачів. Так, відповідно до ст. 213 Цивільного кодексу України на вимогу однієї або обох сторін суд може постановити рішення про тлумачення змісту правочину. При тлумаченні змісту правочину беруться до уваги однакове для всього змісту правочину значення слів і понять, а також загальноприйняте у відповідній сфері відносин значення термінів. Якщо буквальне значення слів і понять, а також загальноприйняте у відповідній сфері відносин значення термінів не дає змоги з'ясувати зміст окремих частин правочину, їхній зміст встановлюється порівнянням відповідної частини правочину зі змістом інших його частин, усім його змістом, намірами сторін.

За своїм юридичним значенням судові рішення можуть підтверджувати обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, які виникають на підставі договорів або інших правочинів. Зокрема, відповідно до

ст. 220 Цивільного кодексу України, якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. За ст. 224 та ст. 226 зазначеного Кодексу на вимогу заінтересованої особи земельний правочин, вчинений без дозволу органу опіки та піклування, може бути визнаний судом дійсним, якщо буде встановлено, що він відповідає інтересам фізичної особи, над якою встановлено опіку або піклування. На вимогу опікуна земельний правочин, вчинений недієздатною фізичною особою, може бути визнаний судом дійсним, якщо буде встановлено, що він вчинений на користь недієздатної фізичної особи.

У випадку невиконання обов'язків суд може зобов'язати правозобов'язану особу до вчинення (утримання від вчинення) певних дій, передбачених нормативно-правовими актами чи земельно-правовими договорами. Так, відповідно до ст. 13 Цивільного кодексу України суд може зобов'язати власника земельної ділянки чи землекористувача припинити зловживання своїми правами, якщо така особа порушує права інших осіб, завдає шкоди довкіллю або культурній спадщині, порушує моральні засади суспільства. Власник земельної ділянки, який має підстави передбачати можливість порушення свого права власності органом державної влади чи місцевого самоврядування, іншою фізичною чи юридичною особою, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення такою особою дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню.



## ● ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

На запитання відповідають Алла КАЛЬНИЧЕНКО — юрист редакції та Олег ПЛАТ — начальник відділу Департаменту інформаційного та методичного забезпечення Державного земельного кадастру Центру ДЗК

### ПРО НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРАЦІВНИКАМ СОЦІАЛЬНОЇ СФЕРИ ПРИ РОЗПАЮВАННІ ЗЕМЕЛЬ

**П**ередача земель товарного сільськогосподарського виробництва у колективну власність і послідує паювання здійснювалося в основному у 90-х роках відповідно до Указів Президента України від 10.10.1994 року № 666 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» та від 08.08.1995 року № 720 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям».

Нині питання паювання земель, які перебувають у користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, регулюється Земельним кодексом України та Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Так, відповідно до статті 25 Земельного кодексу України при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень **за клопотанням працівників цих**



У зв'язку з різними підходами до розуміння та тлумачення ст.25, 118 ЗК України, Указу Президента України № 170/95 від 08.08.1995 року «Про паювання земель переданих у колективну власність СГ підприємствам і організаціям», Закону України «Про освіту», просимо висловити думку з приводу поставлених запитань:

1. Який орган виконавчої влади видає розпорядження щодо розпаювання земель?
2. Хто формує списки працівників соціальної сфери та хто в них входить?
3. Яким чином наділяються земельні ділянки працівникам соціальної сфери?
4. З чого складається технічна документація при розпаюванні земель, переданих у колективну власність?

м. Миронівка  
Київської області

**Ігор КОВАЛЕНКО,**  
директор ТОВ «Земприватцентр»

**підприємств, установ та організацій.** У зв'язку із змінами, які набули чинності з 2013 року, таким органом щодо державних земель сільськогосподарського призначення є Держземагентство України та його територіальні органи, а щодо комунальних земель — сільські, селищні, міські ради.

Розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, **не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства.**

Статтею 116 цього ж Кодексу встановлено, що передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.

Враховуючи наведене, громадяни, які вже отримали безоплатно у власність земельні ділянки

для ведення особистого селянського господарства, а, отже, використали своє право на безоплатну приватизацію, вже не мають права додатково отримати безоплатно у власність для цих же цілей земельну ділянку.

Крім того, надання земельних ділянок працівникам державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерам з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, **можливе за умови ініціювання працівниками та пенсіонерами державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій роздержавлення та паювання земельних ділянок,** які використовувалися цими підприємствами, установами та організаціями, а не після завершення такого роздержавлення (паювання).

Статтею 3 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» встановлено, що підставою для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості)



власникам цих паїв є рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації.

Таке рішення приймається на підставі розробленого та затвердженого проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та матеріалів щодо розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв).

Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) розробляється державними та іншими землевпорядними організаціями, погоджується відповідною сільською, селищною, міською радою чи районною державною адміністрацією і затверджується на зборах більшістю власників земельних часток (паїв) у межах земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, та оформляється відповідним протоколом (ст. 7 вищезгаданого Закону).

У проекті визначаються місце розташування земельних ділянок, їх межі та площі сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв), їх цільове призначення, дії обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок, у тому числі земельних сервітутів.

Відповідно до частини третьої статті 7 та частини п'ятої статті 9 цього ж Закону такий проект і матеріали щодо розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) мають зберігатися у відповідній сільській, селищній, міській раді за місцем проживання більшості таких власників та в районному відділі земельних ресурсів.

Слід зазначити, що стаття 25 Земельного кодексу врегульовує питання паювання (роздержавлення) земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ, організацій. Однак пунктом 8 Перехідних положень цього ж кодексу, дія цієї статті поширюється на:

членів колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств;

працівників державних і комунальних закладів освіти, культури та охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради;

пенсіонерів з їх числа, які на час набрання чинності цим Кодексом не приватизували земельні ділянки шляхом оформлення права на земельну частку (пай).

У сільськогосподарських акціонерних товариствах право на земельну частку (пай) мають лише ті їх члени, які працюють у товаристві, а також пенсіонери з їх числа.

Отже:

■ Загальні збори сільськогосподарських підприємств, установ, організацій (далі — підприємств) приймають рішення про ініціювання приватизації підприємства та розпаювання земель, яким користується їх підприємство.

■ За необхідності отримується погодження вищестоячого органу (наприклад Мінагрополітики) та подається клопотання до органу, який уповноважений розпоряджатися землями сільськогосподарського призначення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

■ Отримавши дозвіл, сільськогосподарське підприємство складає списки осіб з числа своїх працівників та пенсіонерів, яким будуть надаватися земельні паї. Щодо списків працівників соціальної сфери, то вони мають складатися і затверджуватися відповідною радою, в межах території якої паюється земля. Якщо паювання охоплює декілька рад, списки працівників соціальної сфери складаються по кожній окремо. Ці списки подаються до органу, який приймає рішен-

ня щодо паювання землі. Списки затверджуються і, таким чином, окреслюється загальне коло осіб, які мають право на земельну частку (пай).

■ Підприємство, землі якого паюються, звертається до землевпорядної організації та замовляє проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

■ Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) погоджується загальними зборами підприємства та передається до органу, який затверджує проект та передає у власність громадянам, згідно із затвердженим списком, земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) визначеної для цього підприємства, а також працівникам соціальної сфери, згідно з цим же списком.

■ Кожним громадянином, якому рішенням передано у власність земельну ділянку в розмірі земельної частки (паю), замовляється технічна документація щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Така земельна ділянка реєструється в Державному земельному кадастрі.

■ За заявою Держземагентства або ради за наявності витягу із Державного земельного кадастру спочатку реєструється право державної або комунальної власності та надається Укрдержреєстром витяг з Державного реєстру речових прав.

■ Після реєстрації права державної або комунальної власності, громадянин із витягом з Державного земельного кадастру та рішенням про передачу йому у власність земельної ділянки подає до Укрдержреєстру заяву із необхідними додатками про реєстрацію його права власності. Зареєструвавши право власності Укрдержреєстр видає громадянину свідоцтво про право власності на земельну ділянку.

## НА СВОЇЙ ДІЛЯНЦІ ВЛАСНИК МОЖЕ ВИКОРИСТОВУВАТИ ЗАГАЛЬНОПОШИРЕНІ КОРИСНІ КОПАЛИНИ ДЛЯ ВЛАСНИХ ПОТРЕБ



Хочу отримати відповідь на таке запитання: маю у власності земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства за межами населеного пункту. Через зміну кліматичних умов, посуху отримати хороший урожай сільськогосподарських культур без поливу майже неможливо, тож хочу знати: чи маю я право вибуриати свердловину на цій земельній ділянці для поливу та які будівлі маю право побудувати на ній?

**Олена ВОЙЧЕНКО**

с. Межирічка  
Голованівського району  
Кіровоградської області

**З**гідно зі статтею 79 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на прогрі, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Статтями 90 та 91 цього ж Кодексу визначено права та обов'язки власників земельних ділянок. Зокрема, власники земельних ділянок мають право:

- а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;
- б) самостійно господарювати на землі;
- в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- г) **використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;**
- г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- д) споруджувати житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Разом з тим, власники земельних ділянок зобов'язані:

- а) **забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;**
- б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) своєчасно сплачувати земельний податок;
- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- е) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
- ж) за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

Крім того, відповідно до статті 23 Кодексу України про надра землевласники і землекористувачі в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів та гірничого відводу видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів, підземні води для власних господарсько-побутових потреб, нецентралізованого та централізованого (крім виробництва фасованої питної води) господарсько-питного водопостачання за умови що продуктивність водозаборів підземних вод не перевищує 300 кубічних метрів на добу та використовувати надра для господарських і побутових потреб.

Видобування корисних копалин місцевого значення і торфу з застосуванням спеціальних технічних засобів, які можуть призвести до небажаних змін навколишнього природного середовища, погоджується з місцевими радами, Радою міністрів Автономної Республіки Крим та обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями.

Отже, власник на своїй земельній ділянці, наданій для ведення особистого селянського господарства, має право використовувати підземні води для власних господарсько-побутових потреб, нецентралізованого та централізованого (крім виробництва фасованої питної води) господарсько-питного водопостачання, за умови що продуктивність водозаборів підземних вод не перевищує 300 кубічних метрів на добу.

Крім того, на земельній ділянці сільськогосподарського призначення можуть бути споруджені господарські будівлі та споруди, однак вони мають використовуватися виключно в сільськогосподарських цілях. Крім того, оскільки спорудження господарських будівель і споруд тягне за собою зміну угідь, необхідно розробити та затвердити відповідний проект землеустрою, згідно з яким частина угідь (рілля) буде переведена в неугіддя.



1. З 2006 року приватний підприємець орендував земельну ділянку, на якій розміщено приміщення магазину, що є його приватною власністю. Технічна документація на земельну ділянку виготовлена — затверджена сесією сільської ради, присвоєний кадастровий номер. Договір оренди, укладений між сільською радою та приватним підприємцем, закінчився 12.01.2013 року. В 2012 році сесією сільської ради за заявою підприємця прийнято рішення про продовження терміну дії оренди земельної ділянки (умови договору змінилися лише в частині: встановлено 6% від нормативно грошової оцінки). Як бути в цьому випадку: скласти новий договір оренди чи можна зробити додаткову угоду?

2. У 2012 році була розроблена технічна документація на оренду земельних ділянок (на яких розташоване майно) і затверджена сесією сільської ради (орендарі — фізичні та юридичні особи). Договір оренди земельних ділянок розроблено, підписано сторонами, але зареєструвати не можемо, оскільки необхідно зареєструвати спочатку право комунальної власності на землю.

3. Згідно із Законом України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» до земель комунальної власності за межами населеного пункту можуть бути віднесені земельні ділянки, «...які перебувають у постійному користуванні місцевого самоврядування». На території нашої сільської ради є земельні ділянки для випасу ВРХ, але ці земельні ділянки розташовані за межами населеного пункту, на вищезазначених земельних ділянках випасається ВРХ громади села, так би мовити знаходяться у постійному користуванні місцевого самоврядування. Чи потрібно робити передачу цих земельних ділянок з державної в комунальну власність, чи вона автоматично перейшла?

**Микола МАЛАШТА,**  
сільський голова

с. Петрівка  
Бобровицького району Чернігівської області



Громадянин здав свою земельну частку (пай) в оренду згідно з договором на п'ять років (з 1 лютого 2008 року по 1 лютого 2013 року).

Цей договір пройшов державну реєстрацію в ДЗК.

Минув один рік, орендар згідно з договором розрахувався з орендодавцем, претензій ніяких ні в орендаря, ні в орендодавця немає.

Орендодавець помирає, отримавши орендну плату лише за 1 рік.

Спадкоємці землю на себе не переоформили. Нині закінчився термін дії договору. Чотири останні роки, відколи помер орендодавець, орендар отримував прибуток, ю однак ні з ким не розрахувався.

Виникають запитання:

— Кому і який розрахунок повинен (чи не повинен) сплачуватися за використання землі померлої особи?

— Хто в подальшому є розпорядником цієї землі до того часу, коли спадкоємець в решті решт переоформить спадщину на себе, і кому буде сплачуватися орендна плата за її оренду?

— Чи має право орендар, з яким був укладений договір (термін договору закінчився), обробляти цей пай і кому по закону має нараховуватися орендна плата?

**Сільська рада**

с. Конатківці  
Шаргородського району  
Вінницької області

## ПРО ПРОДОВЖЕННЯ ДІЇ ТА ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК...

**П**итання укладання, продовження дії та поновлення договорів оренди земельних ділянок регулюються в першу чергу спеціальним нормативно-правовим актом — Законом України «Про оренду землі».

Зокрема, статтею 33 цього Закону передбачено можливість продовжити дію договору (продлонгація) або поновити договір оренди землі. Слід розрізняти поняття «поновлення договору оренди землі» та «продовження договору оренди землі».

Продовження договору оренди землі на тих же умовах і на той самий строк відбувається шляхом укладення додаткової угоди до основного договору оренди землі до закінчення терміну дії договору.

## ОРЕНДНА ПЛАТА ПІСЛЯ СМЕРТІ ОРЕНДОДАВЦЯ ЗАРАХОВУЄТЬСЯ НА ДЕПОЗИТ

**Щ**одо питання сплати орендної плати у випадку, коли орендодавець помер, а спадкоємці ще не переоформили на себе земельну ділянку, нагадуємо, що у № 12 за 2012 рік з цього питання надруковано лист Міністерства юстиції України від 12 березня 2012 року № 113-0-2-12/13.1 під заголовком «Щодо можливості внесення у депозит нотаріуса орендної плати за користування земельною ділянкою, власник якої помер». Зокрема, Міністерство юстиції роз'яснює:

*«До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті (стаття 1218 Кодексу).*



Якщо ж орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку дії договору, то за відсутності письмових заперечень орендодавця *впродовж місяця після закінчення строку* договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Орендар має письмово звернутися до орендодавця з клопотанням щодо поновлення дії договору оренди земельної ділянки. За наявності заперечень орендодавець надсилає орендарю лист-повідомлення. Поновлення договору оренди земельної ділянки здійснюється шляхом укладення нового договору оренди земельної ділянки вже після закінчення дії договору.

До кінця 2012 року право оренди у орендаря виникало після державної реєстрації договору територіальними органами земельних ресурсів. З 2013 року це право виникає з дня його реєстрації Державною реєстраційною службою України (Укрдержреєстр). Зміни до договору набувають

чинності аналогічно набуттю чинності самого договору оренди землі.

Оскільки рішення про подовження дії договору оренди було прийнято орендодавцем, необхідно було укласти додаткову угоду до закінчення дії договору оренди. До кінця 2012 року така додаткова угода мала бути зареєстрована органами земельних ресурсів. Після її реєстрації подовження дії договору оренди земельної ділянки узаконювалося.

Якщо ж до кінця 2012 року за будь-яких обставин додаткова угода не була зареєстрована органами земельних ресурсів, з цього року необхідно вже звертатися до Укрдержреєстру. Разом з тим, пролонгація договору відбувається тільки після реєстрації спочатку права комунальної власності на земельну ділянку, потім права оренди за основним договором оренди.

Якщо до закінчення дії договору оренди земельної ділянки право комунальної власності та чинний договір оренди не були

зареєстровані Укрдержреєстром, то необхідно вести мову вже про поновлення дії договору оренди земельної ділянки шляхом укладання нового договору. Підставою для його укладання та послідувочої реєстрації права оренди буде рішення орендодавця про поновлення договору оренди земельної ділянки на тих самих умовах. За згодою сторін, окремі умови договору можуть бути змінені.

Щодо третього питання, зауважимо, що Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» втратив чинність згідно з Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності». Питання щодо створення та набуття права комунальної власності на земельні ділянки за межами населеного пункту, на яких створюються громадські пасовища, та порядок дій сільської ради опубліковані в «Землевпорядному віснику» № 4 (ст. 42).

*Відповідно до статті 509 Кодексу зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку.*

*Згідно з частиною першою статті 537 Кодексу боржник має право виконати свій обов'язок шляхом внесення належних з нього кредиторів грошей або цінних паперів у депозит нотаріуса, нотаріальної контори, зокрема, в разі відсутності кредитора або уповноваженої ним особи у місці виконання зобов'язання.*

*Частиною другою цієї ж статті передбачено, що нотаріус повідомляє кредитора у порядку, встановленому законом, про внесення боргу в депозит.*

*Підпунктом 2.1 пункту 2 глави 21 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5, передбачено, що унесення особою грошових сум у депозит нотаріуса проводиться будь-яким шляхом внесення переказу готівки через банки або безготівковим перерахуванням сум з рахунку особи на окремий поточний рахунок приватного нотаріуса тощо. Для зберігання грошових сум, прийнятих у депозит державними нотаріальними конторами, в органах державного казначейства відкриваються відповідні рахунки для обліку депозитних сум.*

*Враховуючи вищевикладене, у випадку смерті орендодавця для належного виконання зобов'язань орендар має право внести грошові суми в депозит нотаріуса для подальшої їх передачі спадкоємцям такого кредитора-орендодавця.*

Після закінчення дії договору оренди орендар не має права використовувати земельну ділянку.

Розпоряджатися земельною ділянкою до оформлення на неї права власності спадкоємців ні сільська рада, ні інший орган не вправі. Однак, відповідно до статті 1277 Цивільного кодексу України у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття орган місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини **зобов'язаний** подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою. Відумерла спадщина переходить у комунальну власність, тобто право власності на земельну ділянку переходить до територіальної громади. Після державної реєстрації права комунальної власності у Державному реєстрі прав сільська рада матиме право розпорядитися цією ділянкою.

## ДОГОВІР ОРЕНДИ ДЕРЖАВНИХ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ УКЛАДАЄТЬСЯ З ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВОМ



1. З чого та як розпочинати оформлення землі в оренду за межами населеного пункту для сінокосіння та випасання ВРХ та яка покровова процедура оформлення цих договорів?
2. Близько чотирьох років ніяк не можемо зареєструвати договори оренди земельних ділянок, яким вже присвоєні кадастрові номери (за межами населеного пункту для сінокосіння та випасання, в його межах — для розміщення магазину). Договори оренди були підписані, але з невідомих нам причин, вони не були зареєстровані. Яка сьогодні процедура реєстрації цих договорів?
3. Відкривши публічну кадастрову карту України по населених пунктах, які входять до селищної ради, у нас виникло запитання. Село Лелюки Харківського району Харківської області (поблизу м. Мерефа): межа між Харківським та Зміївським районами встановлена неправильно, тобто частина земель відійшла до Зміївського району. Село Кринички Харківського району: частково землі в межах населеного пункту опинилися за його межами. Село Нижня Озеряна Харківського району: така ж ситуація. Як внести корективи до цих карт?
4. Якщо договір оренди земельної ділянки за межами населеного пункту для сінокосіння та випасання ВРХ раніше оформлявся через райдержадміністрацію (термін дії закінчується у травні 2013 року), то хто повинен оформити додаткову угоду, так як землі за межами населеного пункту з 01.01.2013 року райдержадміністрація в оренду не надає?  
Просимо дати роз'яснення з цих питань у найближчому номері журналу.

**Ніна КАЛЯКА,**  
селищний голова

с. Утківка  
Харківського району  
Харківської області

### Щодо першого та другого запитань.

Для того, щоб оформити оренду земельної ділянки державної власності для сінокосіння або випасання ВРХ особі, яка має намір орендувати землю, необхідно здійснити такі дії:

1. Звернутися із заявою до територіального органу земельних ресурсів як розпорядника державними землями сільськогосподарського призначення із заявою про надання дозволу на виготовлення проекту відведення земельної ділянки в оренду для означених цілей та вказати орієнтовну площу ділянки. До клопотання додаються вкопійовання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористува-

ча, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки).

2. Отримавши дозвіл органів землересурсів, укласти договір на виготовлення проекту землеустрою із землевпорядною організацією. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186? Земельного Кодексу України.
3. Орган земельних ресурсів у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом (особливо цінні землі) — після отримання позитивного висновку такої експертизи, приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

Рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
  - вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);
  - надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання.
4. Укладається із територіальним органом земельних ресурсів договір оренди земельної ділянки. Договір оренди з цього року вже не реєструється і може бути викладений у простій письмовій формі.
  5. Для того, щоб зареєструвати право оренди земельної ділянки, необхідно спочатку за заявою територіального органу земельних ресурсів до Державної реєстраційної служби зареєструвати право державної власності на цю земельну ділянку. Це право посвідчується витягом з Реєстру прав, що видається Укрдержреєстром.
  6. Орендар звертається до територіального відділення Державної реєстраційної служби, щоб зареєструвати право оренди земельної ділянки, яке виникло за відповідним договором. Для цього необхідно подати заяву, документи, що посвідчують особу, ідентифікаційний код платника податку, договір оренди та інші документи (копія квитанції про оплату за реєстрацію права тощо).
  7. Після державної реєстрації права оренди Державна реєстраційна служба видасть орендарю витяг з реєстру прав, яким підтверджується право оренди, що виникло за договором.

Щодо тих договорів, які вже були укладені, але до 31.12.2012 року не зареєстровані, слід зазначити, що ці договори вже не підлягають реєстрації. Як вже згадувалося вище, такі договори оренди земельної ділянки є підставою для звернення до Державної реєстраційної служби

щодо реєстрації за орендарем права оренди. Для цього необхідно спочатку звернутися до територіального органу земельних ресурсів та отримати витяг із державного земельного кадастру щодо орендованої земельної ділянки, який разом із іншими документами подати до Державної реєстраційної служби.

#### Щодо третього питання.

На публічній кадастровій карті України відображаються межі районів в областях, отримані у результаті перетворення в електронний вигляд матеріалів Чергової довідкової карти України, ведення якої здійснюється згідно з інструкцією, затвердженою Наказом Державного комітету природних ресурсів від 03.06.2004 № 54 (далі — Інструкція).

Зміни до Чергової кадастрової карти України вносяться після надходження до Державного картографо-геодезичного фонду України інформації про внесення змін до меж адміністративно-територіальних одиниць.

Згідно із пунктом 5.6 Інструкції, межі районів, міст із спеціальним статусом (републіканського в АРК, обласного, районного значень) наносять і змінюють на Черговій довідковій карті згідно з аркушами топографічної карти масштабу 1:100000, на яких зображення межі засвідчено підписом та печаткою відповідних органів виконавчої влади.

Якщо у Черговій довідковій карті України виявлено помилку, графічне зображення межі на аркуші карти виправляють погашенням попередньої лінії умовним позначенням «х» та зображенням нової лінії.

У разі внесення змін чи виправлення меж на Черговій довідковій карті України відповідні відомості перетворюються в електронний вигляд

для відображення на публічній кадастровій карті України.

#### Щодо четвертого питання.

Згідно із статтею 33 Закону України «Про оренду землі» (далі — Закон) по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Для поновлення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка знаходиться за межами населеного пункту (в тому числі по договорах оренди землі, які підписані посадовими особами місцевих державних адміністрацій), потрібно звертатися до головного управління Держземагентства у відповідній області (далі — головне управління).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди відповідної земельної ділянки на новий строк, зобов'язаний повідомити головне управління не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

Головне управління розглядає лист-повідомлення та додані до нього документи згідно із положеннями Закону та Методичних рекомендацій щодо порядку реалізації головними управліннями Держземагентства в областях, містах Києві та Севастополі повноважень з поновлення договорів земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності та/або внесення змін до них (наказ Держземагентства від 28.02.2013 № 72).

## ПРОЕКТИ ВІДВЕДЕННЯ РОЗРОБЛЯЮТЬСЯ ТІЛЬКИ У ВИПАДКУ ФОРМУВАННЯ НОВОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯКА НЕ ПЕРЕБУВАЛА У КОРИСТУВАННІ



Протягом 2012 року сесіями сільської ради прийнято рішення про надання дозволів на виготовлення технічних документів із землеустрою 11 громадянам. Ці громадяни успадкували від батьків житло, належним чином зареєстрували його в БТІ та виявили бажання отримати присадибні ділянки. У цих рішеннях мова йшла як про земельні ділянки для обслуговування житла 0,25 га, так і про земельні ділянки для ведення ОСГ (решта площі присадибної ділянки). Зауважимо, що ці земельні ділянки відповідно до Декрету 1992 року були передані спадкодавцям у приватну власність, однак правовстановлюючі документи на померлих не видавалися.

У січні-лютому 2013 року землевпорядні організації, посилаючись на набрання чинності Закону України «Про державний земельний кадастр», повертають громадянам вищезгадані рішення з вимогою внесення до них змін, а саме:

- щодо земельної ділянки для обслуговування житла залишити рішення без змін;
- щодо земельної ділянки для ведення ОСГ вимагають змінити рішення попередньої сесії та прийняти рішення щодо дозволу на розроблення проекту відведення землі.

Роз'ясніть, будь-ласка, чи можливо видати цим громадянам правовстановлюючі документи на присадибні ділянки за старими рішеннями сесій сільської ради, а якщо необхідно рішення змінити, то яким чином?

**Леонід КУЧЕР,**  
сільський голова

с. Федірки  
Волочиського району  
Хмельницької області

**В**имоги землевпорядних організацій щодо оформлення права власності на земельні ділянки особистого селянського господарства, які перебували у користуванні до 2002 року, неправомірні. Відповідно до вимог статті 118 Земельного кодексу України передача таких земельних ділянок у власність відбувається на підставі технічної документації зі встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляються тільки у випадку формування нової земельної ділянки, яка не перебувала раніше у користуванні.



## ДІЛЯНКА НАКЛАДАЄТЬСЯ НА ДОРОГУ: ЯК ВИПРАВИТИ ПОМИЛКУ В КАДАСТРІ?



Звертається до вас працівник приватної землевпорядної організації, що діє на території одного з районів Волинської області. Прошу роз'яснити таке питання. Громадяни звертаються до нас, замовляють технічні документації для встановлення меж земельних ділянок (в основному це прибудинкові території). Ми проводимо зйомку по існуючій межі, вздовж дороги, як правило, по паркані, виготовляємо технічну документацію, з якою громадяни пізніше звертаються до районного відділу Держземагентства для здійснення реєстрації земельної ділянки, але реєстратори відмовляють у реєстрації, мотивуючи тим, що зйомка накладається на дорогу. Земельна ділянка під дорогою була зареєстрована раніше. Ширина дороги по деяких населених пунктах становить 15 і більше метрів. Якщо подивитися на публічній кадастровій карті, то подекуди вона заходить не тільки на земельні ділянки громадян, а навіть на їх житлові будівлі. Як бути в такій ситуації?

**Ярослав ЦВИД**

Волинська область

**У** разі виявлення помилок у відомостях про земельну ділянку (в тому числі топологічних помилок), для вжиття заходів щодо їх виправлення повідомляється державному кадастровому реєстратору згідно із Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (далі — Порядок).

Якщо помилка допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою, то для її виправлення державному кадастровому реєстратору подається заява про внесення виправлених відомостей Державного земельного кадастру за формою згідно із додатком 37 до Порядку.

До заяви додаються:

- документи (або їх посвідчені копії), що містять зазначені у повідомленні помилки, допущені у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та

оцінки земель (у разі наявності таких документів);

- погоджена документація із землеустрою та оцінки земель з виправленими відомостями, яка є підставою для виправлення відповідних помилок у Державному земельному кадастрі;

- документ, що підтверджує оплату послуг з внесення до Державного земельного кадастру виправлених відомостей у документації із землеустрою та оцінки земель.

При розробці документації із землеустрою для встановлення меж земельної ділянки автомобільного транспорту у населеному пункті використовуються положення ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Для внесення до Державного земельного кадастру виправлених даних про земельну ділянку в електронному вигляді використовується електронний документ у форматі XML.

Коли верстався номер...

## РАДИ ЗВІЛЬНЕНО ВІД ПЛАТИ ЗА РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

14 травня 2013 року Верховною Радою України прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням», який готується на підпис Президенту України.

Із набранням чинності цього Закону буде вирішено питання щодо:

- можливості прийняття рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування про надання у користування або передачу у власність земельних ділянок державної чи комунальної власності без попередньої реєстрації права державної або комунальної власності в Державному реєстрі прав. Одразу ж реєструватимуться права, які набуваються щодо земельних ділянок громадянами та юридичними особами;
- безоплатного внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них, надання відомостей з Державного земельного кадастру за зверненням відповідних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування;
- безоплатного надання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування під час проведення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені земельні ділянки.

Окрім того, метою прийняття цього Закону є спрощення та скорочення у часі процедури передачі земельних ділянок державної або комунальної власності у власність або користування громадянам та юридичним особам.