

34 / НОВЕ В ЗАКОНОДАВСТВІ

Держава і територіальна громада реєструють свої права на землю спрощено і безоплатно

36 / ПОРАДИ РАДАМ

- 36 На що слід звертати увагу при продажу земельних ділянок комунальної власності
40 Землі зниклих сіл стають державними

42 / ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ: Є ЗАПИТАННЯ

Що таке оціночна вартість і чи потрібна вона при проведенні аукціонів?

44 / ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО ІНФОРМУЄ

- 44 Щодо надання доступу нотаріусам до програмного забезпечення Державного земельного кадастру
44 Реєстр документації із землеустрою та оцінка земель — у вільному доступі

45 / МІН'ЮСТ РОЗ'ЯСНЮЄ

Алла ЯЦУЛЯК
Спадковий договір

47 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

- 47 Відмова в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених законом, заборонена
48 Договір оренди може бути достроково розірваний за умови його невиконання або за відсутності проекту землеустрою щодо сівозмін
49 Роботи з підготовки лотів можуть фінансуватися виконавцем торгів
50 Якщо земля приватизована до 2002 року, а державний акт не виданий, то для реєстрації свого права громадянин має виготовити технічну документацію, а місцева рада її затвердити
51 Відмова у реєстрації права на земельну ділянку через відсутність адреси не передбачена законом
52 Земельні ділянки садівницького товариства його члени можуть приватизувати за технічною документацією

ДЕРЖАВА І ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА РЕЄСТРУЮТЬ СВОЇ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ СПРОЩЕНО І БЕЗОПЛАТНО

КОМЕНТАР РЕДАКЦІЇ

до Закону України
від 14 травня 2013
№ 233-VII
«Про внесення змін
до деяких законів України
щодо вдосконалення порядку
державної реєстрації
речових прав
на земельні ділянки
державної та комунальної
власності у зв'язку
з їх розмежуванням»

14 травня цього року Верховна Рада України прийняла Закон № 233-VII, яким внесено зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та «Про Державний земельний кадастр». 16 червня цього року цей Закон набув чинності. Основною метою його прийняття є спрощення порядку реєстрації земельних ділянок державної та комунальної власності, звільнення органів виконавчої влади і рад від плати за реєстрацію земельних ділянок та прав на них, а також можливість реєстрації прав осіб, яким передаються земельні ділянки без попередньої реєстрації права державної або комунальної власності.

Нова стаття 4¹, якою доповнено Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», визначає особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, тобто вже маємо спеціальну норму, яка стосується саме реєстрації прав держави та територіальної громади в особі органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування та встановлює певні відмінності від загальної процедури реєстрації речових прав на нерухоме майно.

«Стаття 4-1.

Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності

1. Рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельних ділянок у власність або користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) приймається без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки, крім випадків, коли право власності на земельні ділянки державної або комунальної власності вже зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

2. У разі продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцій, емфітевзису) на земельних торгах державна реєстрація права держави чи територіальної громади на них здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснюється їх формування, до проведення таких земельних торгів.

3. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель

державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут), крім випадків, коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки.

4. При поновленні або внесенні змін до договорів суперфіцій, емфітевзису, сервітуту, оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано відповідно до цього Закону, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права користування (сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій), права оренди земельної ділянки.

5. При наданні у постійне користування земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано відповідно до цього Закону, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права постійного користування такими земельними ділянками».

Згідно з абзацом сьомим статті 16 цього ж Закону у разі здійснення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, похідних від права власності, за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені

земельні ділянки, відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язаний одночасно подати до органу державної реєстрації прав чи державному кадастровому реєстратору заяву про державну реєстрацію права власності держави чи територіальної громади на зазначені земельні ділянки. **Рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування** (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевіс), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції), сервітут) **вважається заявою про здійснення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначену земельну ділянку.**

Заява про державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку, права оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності за письмовою заявою правонабувача може подаватися державним кадастровим реєстратором, який здійснив державну реєстрацію цієї земельної ділянки.

Така заява в електронній формі подається виключно державним кадастровим реєстратором або державним виконавцем із накладанням електронного цифрового підпису заявника. У разі подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подаються оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, або електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі.

Щодо оплати послуг з державної реєстрації земельних ділянок та прав на них держави або територіальної громади в особі органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування, то згідно зі статтею 29 цього Закону та статтею 41 Закону України «Про Державний земельний кадастр»:

■ органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування звільняються від плати за надання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельні ділянки, а також під час проведення державної реєстрації обтя-

жень речових прав на нерухоме майно;

■ внесення відомостей до Державного земельного кадастру, внесення змін до них, надання відомостей з Державного земельного кадастру за зверненням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування здійснюється безоплатно.

Отже, з 16 червня цього року:

1. Реєстрація права державної і комунальної власності, надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно здійснюється безоплатно.
2. Реєстрація земельних ділянок, внесення відомостей та надання витягів з Державного земельного кадастру за запитами органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади здійснюється безоплатно.
3. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки здійснюється після затвердження документації із землеустрою одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки, крім випадків, коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки.
4. При поновленні або внесенні змін до договорів суперфіцію, емфітевісу, сервітуту, оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано, державна реєстрація

права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права користування.

5. При наданні у постійне користування земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права постійного користування такими земельними ділянками.
6. Рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування вважається заявою про здійснення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначену земельну ділянку.
7. Право державної або комунальної власності може бути зареєстроване при безпосередньому зверненні правонабувача до Укрдержреєстру або через державного кадастрового реєстратора, який зареєстрував земельну ділянку, відповідно до письмової заяви правонабувачів, у випадку державної або комунальної власності на землю — за рішенням про передачу у користування земельної ділянки.

Крім того, з метою спрощення проведення державної реєстрації земельних ділянок внесено зміни до пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», яким визначено, що:

«У разі якщо кадастрові номери земельних ділянок були визначені (в тому числі на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку), але не присвоєні до 1 січня 2013 року, такі кадастрові номери вважаються присвоєними, а земельні ділянки — зареєстрованими у Державному земельному кадастрі з моменту письмового звернення замовника документації із землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки, без подання електронного документа та стягнення плати за державну реєстрацію земельної ділянки, у разі якщо така документація із землеустрою була затверджена до 1 січня 2013 року в порядку, встановленому законом».

НА ЩО СЛІД ЗВЕРТАТИ УВАГУ при продажу земельних ділянок комунальної власності

Одразу зазначимо, оскільки закон містить прямі норми, які регламентують дії органу місцевого самоврядування щодо продажу земельних ділянок власникам нерухомого майна, яке розміщене на цих ділянках, то окремих локальних нормативних документів, у тому числі положень, приймати не доцільно. Розглянемо глибше питання, порушені в листах до редакції.

1. Порядок продажу земельних ділянок комунальної (або державної) власності громадянам і юридичним особам — власникам розташованого на цих ділянках нерухомого майна

Питання викупу земельних ділянок власниками нерухомого майна, яке розміщене на цих ділянках, регулюється нормами глави 20 Земельного кодексу України і, зокрема, його 128 статтею.

Так, громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до

відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ • ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ • ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ • ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ

Звертаємося до вас з проханням допомогти розібратись у питанні продажу земель несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна.

До нашої сільської ради звернувся орендар земельної ділянки з заявою (та пакетом документів, зазначених у ст.128 ЗКУ) про викуп земельної ділянки (несільськогосподарське призначення, в межах населеного пункту, землі комерційного використання), на якій розташований об'єкт нерухомого майна, яке належить заявнику.

Розглянувши на сесії заяву (згідно зі ст. 128 ЗКУ у сільській раді немає підстав для відмови у продажу), сесія прийняла рішення про продаж земельної ділянки.

Вивчивши детально питання продажу земель, сільська рада зіткнулася з низкою питань, які, на жаль, самостійно без допомоги юриста (якого немає в штаті сільської ради) не може вирішити, а саме:

Хто повинен розробляти Положення про продаж земель несільськогосподарського призначення?

Чи повинна сільська рада замовляти розробку «Положення» в організації, яка має ліцензію на проведення відповідних робіт?

До якої організації повинна звертатися сільська рада, щоб замовити «Положення» (чи може це бути Комунальне підприємство «Облземпроект» Харківської області чи ТОВ «Земінформ»)?

Чи потрібно:

- Визначити перелік земельних ділянок для продажу і затвердити їх на сесії сільської ради?
- Затвердити Порядок закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінку земель?
- Затвердити Порядок здійснення розрахунків із розстроченням платежів?
- Затвердити типовий договір на оплату авансового внеску, договорів купівлі-продажу?

Як повинна діяти сільська рада, якщо заява від особи, яка має намір придбати земельну ділянку, вже надійшла, а Положення про продаж земель ще не затверджено?

Людмила НАСОНОВА,
землевпорядник сільської ради
с. Бердянка
Зачепилівського району
Харківської області

До заяви (клопотання) додаються:

- а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);
- б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина — копія документа, що посвідчує особу.

Рада у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової

оцінки земельної ділянки чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення органів місцевого самоврядування. Ціна земельної ділянки площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд визначається за нормативною грошовою оцінкою, зазначеною в технічній документації. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може перевищувати 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

2. Авансовий внесок

Покупці, заінтересовані у придбанні земельних ділянок державної та комунальної власності, укладають договір про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки з органом, що продає земельні ділянки, та сплачують його.

Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

Авансовий внесок зараховується на рахунки, відкриті в органах Державного казначейства за балансовим рахунком 3412 «Інші кошти, тимчасово віднесені на доходи державного бюджету» (якщо продавцем є місцеві державні адміністрації) або 3422 «Інші кошти, тимчасово віднесені на доходи місцевого бюджету» (якщо продавцем є місцева рада).

Наступного робочого дня після зарахування коштів на рахунок 3412 або 3422 відповідний орган Державного казначейства передає виписку із зазначеного рахунку продавцю. Ці кошти використовуються для фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки.

ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ • ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ • ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ • ЛИСТИ ДО РЕДАКЦІЇ

На сьогодні є три підходи до визначення ціни земельних ділянок несільськогосподарського призначення при їх продажу:

1. Ст. 28 ч. 8 ЗКУ зазначає, що ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію. Це земельні ділянки, на яких є нерухоме майно, що є власністю громадян.
2. Ст. 136 ЗКУ зазначає, що продаж земельних ділянок, вільних від забудови, виставляється на земельні торги за нормативною грошовою оцінкою.
3. Ст. 632 ч. 1 ЦКУ зазначає, що ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін.

У нашому випадку при викупі земельної ділянки 0,0345 га під магазином-кафе (будинок є власністю ФОП), визначено експертну ціну 14000 грн при річній орендній платі 9200 грн (12% від нормативно-грошової оцінки). Нормативно-грошова оцінка цієї земельної ділянки становить 77000 грн. ФОП наполягає на викупі земельної ділянки за експертною грошовою оцінкою, проте депутати категорично проти такої дешевої оцінки, беручи до уваги те, що стартова ціна продажу такої ж земельної ділянки без нерухомого майна через земельні торги буде становити 77000 грн.

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою КМУ від 11.10.2002 р. № 1531, передбачає визначення вартості об'єкта за експертною грошовою

оцінкою, за якою він **може** бути проданий, при цьому не зазначає, що **повинен** бути проданий за такою ціною. Виходячи з того, що законодавчо не встановлено ціну продажу земельної ділянки, а депутати не змогли визначитися з ціною за домовленістю сторін, було розроблено Положення про викуп земельних ділянок у селищі, в якому ціна земельної ділянки визначається за формулою — експертно-грошова оцінка та надбавка 70% нормативно-грошової оцінки, що в підрахунок становить реальну ціну земельних ділянок в селищі та наближену до нормативно-грошової оцінки.

Наскільки правильні дії селищної ради? Прошу дати відповідь.

Валентина КРАВЧЕНКО

смт Гранітне
Малинського району
Житомирської області

3. Експертна грошова оцінка земельної ділянки, що продається, та визначення суб'єкта оціночної діяльності для її проведення

Продавець визначає на конкурентних засадах суб'єкта оціночної діяльності, що має ліцензію на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки і укладає з ним відповідний договір. При цьому вартість проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки не може бути більшою, ніж авансовий внесок покупця такої ділянки.

Згідно з Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2009 року № 381, після визначення суб'єкта оціночної діяльності уповноважений орган надає відповідному органу Державного казначейства довідку про розподіл коштів, що надійшли як авансовий внесок від покупця земельної ділянки на рахунок 3412 або 3422. У ній зазначаються: сума коштів, які перераховуються на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, сума залишку авансового внеску після сплати вартості проведення експертної грошової оцінки та код бюджетної класифікації, а також повні реквізити отримувача коштів та рахунку, на який перераховуються кошти.

На підставі даних довідки відповідний орган Державного казначейства протягом трьох робочих днів готує розрахункові документи та перераховує кошти за призначенням. У графі платіжного доручення «Призначення платежу» зазначається:

- «За проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки»;
- «Залишок авансового внеску, який підлягає перерахуванню до бюджету, та код бюджетної класифікації» (якщо залишилися кошти після сплати вартості проведення експертної грошової оцінки).

4. Ціна продажу земельної ділянки

Як співвідносяться ціна продажу земельної ділянки комунальної власності, на якій розміщено нерухоме майно покупця, та її експертна грошова оцінка? Чи мають вони співпадати, чи ціна продажу може бути іншою, наприклад, більшою за експертну грошову оцінку?

Насамперед згадаємо що це таке «експертна грошова оцінка земельної ділянки»?

Експертна грошова оцінка земельної ділянки — це ймовірна ціна продажу цієї ділянки на дату складання звіту. Ключовим словом є «ймовірна», тобто та, що може бути.

За статтею 1 Закону України «Про оцінку земель» (далі — Закон) експертна грошова оцінка земельних ділянок — результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки (ст. 5 Закону).

Відповідно до статті 14 цього ж Закону експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у

бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;

- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

Якщо продавцем земельної ділянки, на якій розміщене нерухоме майно покупця, є органи державної влади або органи місцевого самоврядування, звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності у разі їх продажу підлягають державній експертизі відповідно до закону (ст. 21 Закону). Крім того, у даному випадку звіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягає рецензуванню.

Щодо самої експертної оцінки, слід зазначити, що згідно з Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531, експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

За результатами експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається їх оцінна вартість, яка враховується під час встановлення ціни продажу земельної ділянки або стартової ціни продажу земельної ділянки.

Частиною восьмою статті 128 Земельного кодексу України встановлено, що ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування. Тобто експертну гро-

шову оцінку і ціну продажу при викупі земельної ділянки власником нерухомого майна, яке розміщено на цій ділянці, законодавство не ототожнює.

В аналітичній записці Національного інституту стратегічних досліджень при Президентові України «Щодо регулювання оцінки земель при впровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні» зазначається, що:

«ринкова оцінка використовується сторонами відповідних угод як орієнтир в процесі торгу щодо їх цінкових параметрів. Сторони угоди залишаються повноважними та відповідальними суб'єктами прийняття спільного (в її рамках) рішення щодо максимізації зисків, очікуваних від обміну. Тому результати оцінки виступають для них консультатцією щодо можливої ціни продажу даного об'єкта на ринку, інтерпретацією ринкових показників економічної привабливості прав на землю стосовно даного об'єкта оцінки. Оцінювач не встановлює ціну, а пояснює її вірогідне значення. Він не може нести безпосередньої відповідальності за рішення сторін — залежно від мети оцінки він проводить більше чи менше детальний аналіз факторів ціноутворення».

Прийняття 26.10.2011 р Кабінетом Міністрів України постанови № 1103 «Деякі питання визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незавершеного будівництва, що продаються (обмінюються)» (далі — Постанова), якою затверджено Тимчасовий порядок визначення оціночної вартості нерухомості та об'єктів незаверше-

ного будівництва, що продаються (обмінюються), додало деякої плутанини у питання оцінки землі, оскільки невизначено було у якому випадку і для яких суб'єктів такий порядок застосовується. Однак, постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 року № 231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» питання оцінки було врегульоване, а постанова № 1103 — відмінена.

Зокрема, було чітко визначено з якою метою і у яких випадках застосовується оцінка майна. Так, пунктом 1 Порядку проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, затвердженого вищезгаданою постановою № 231 зазначено, що:

«Цей Порядок визначає механізм проведення оцінки нерухомого та рухомого майна для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, з метою обчислення доходу платника податку — фізичної особи від продажу (обміну) та іншого доходу такого платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого та рухомого майна (крім випадків його успадкування та дарування), а також обчислення суми державного мита, податків та інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства».

Підсумовуючи, можна зробити такі висновки:

1. Експертна грошова оцінка земельної ділянки визначається кваліфікованим спеціалістом відповідно до вимог чинного законодавства і визначає ймовірну ціну продажу цієї ділянки на дату складання звіту.
2. Звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки державної або комунальної власності при її продажу підлягає державній експертизі (ст. 21 Закону «Про оцінку землі»).
3. Орган місцевого самоврядування (рада) має обов'язково затвердити звіт з експертної грошової оцінки.
4. Орган місцевого самоврядування (рада) встановлює ціну продажу земельної ділянки комунальної власності і така ціна може відрізнятись від експертної.

5. Розстрочення платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності та порядок його здійснення

Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років (ст. 128 ЗКУ).

Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) є підставою для державної реєстрації права власності покупця. Тобто, покупець із договором купівлі-продажу, витягом з державного земельного кадастру та документом, що підтверджує сплату першого платежу має право звернутися до Укрдержреєстру із заявою про державну реєстрацію права власності на куплену земельну ділянку. Якщо ж сплата першого платежу відбувається в день укладення договору купівлі-продажу, право власності реєструє нотаріус, який посвідчує цей договір із одночасним накладенням заборони на відчуження цієї земельної ділянки.

Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної чи комунальної власності (далі — Порядок) затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2009 року № 381.

За цим Порядком розстрочення платежу надається покупцям за умови:

- сплати ними протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 50 відсотків частини платежу, що зараховується до державного та місцевого бюджетів, тобто половини вартості земельної ділянки, яка продається;
- встановлення відповідно до законодавства заборони на

продаж або інше відчуження покупцем земельної ділянки до повного розрахунку за договором купівлі-продажу.

Розстрочення платежу за придбання земельної ділянки здійснюється шляхом погашення суми, визначеної договором, рівними частинами не рідше ніж один раз у три місяці згідно з графіком, який є невід'ємною частиною договору купівлі-продажу, або одноразово у повному обсязі у строк, який не перевищує трьох місяців після внесення першого або чергового платежу.

6. Особливості продажу земельних ділянок комунальної власності іноземним державам та іноземним юридичним особам

Відповідно до ст. 129 продаж земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України. Крім того, викупити земельну ділянку під своїм об'єктом нерухомості можуть тільки ті юридичні особи, які зареєстрували своє постійне представництво з правом ведення господарської діяльності на території України.

7. Виникнення права власності на земельну ділянку в покупця

Рішення сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки. Такий договір підлягає нотаріальному посвідченню.

Право власності покупця виникає після державної реєстрації такого права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Таку реєстрацію здійснює нотаріус, який посвідчив угоду.

На жаль, з мапи України щорічно зникають по декілька населених пунктів. І це реальність нашого життя. Аби правильно вирішувати земельні питання за такої ситуації, слід пам'ятати таке:

1. До 2002 року всіма землями як в межах, так і за межами населених пунктів розпоряджалися сільські, селищні, міські ради. З набранням чинності Земельного кодексу України (в редакції 2001 року) повноваження щодо розпорядження землями розділилися. Так, відповідно до пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України сільські, селищні та міські ради розпоряджалися земельними ділянками вже тільки в межах населених пунктів, а за межами — районні або обласні державні адміністрації, а в деяких випадках і Кабінет Міністрів України.

2. Згідно з Декретом Кабінету Міністрів України 1992 року № 15 «Про приватизацію земельних ділянок» право власності у громадян України виникало з дня прийняття рішення відповідної ради про передачу їм безоплатно у власність земельних ділянок. Така норма діяла до 2002 року. З 2002 року до 2013 року Земельним кодексом вже передбачалося, що право власності у громадян України виникало з дня видачі їм державного акта на право власності на земельну ділянку та його державної реєстрації. Рішення рад або адміністрацій, прийняті після 2002 року, є підставою для виникнення права власності, тобто для видачі державного акта.

3. З 2013 року ситуація кардинально змінилася. По-перше, з 01.01.2013 року законом розмежовано земельні ділянки державної і комунальної власності, а саме визначено, що всі землі в межах населених пунктів, крім земель вже переданих у приватну власність, та земель віднесених до державної власності є комунальними. За межами населених пунктів навпаки — усі землі державні, крім переданих у приватну власність та комунальних. І розпорядження комунальними землями здійснюють органи місцевого самоврядування.

ЗЕМЛІ ЗНИКЛИХ СІЛ СТАЮТЬ ДЕРЖАВНИМИ

ІЗ ЛИСТА ДО РЕДАКЦІЇ

Рішенням Полтавської обласної ради 27 січня 2009 року (Відомості ВР України 20.03.2009 р. ст. 440) знято з обліку села Бондусі та Малинщина Рокитянської сільської ради Великобагачанського району як такі, що припинили своє існування. Ніяких рішень щодо статусу земель, які знаходяться в межах цих сіл, не приймалося, проекти розмежування земель державної та комунальної власності не виготовлялися.

Більшість жителів знятих з обліку сіл переїхали в центральне село Рокиту, а земельні ділянки залишилися в їхньому користуванні. Земельні ділянки, які вивільнялися, передавалися іншим жителям сільської ради та було прийнято рішення (1995 р.) сільської ради про передачу земельних ділянок у приватну власність. Своє право приватної власності землекористувачі не посвідчили.

У даний час при виготовленні проектів землеустрою щодо посвідчення права власності на земельні ділянки, що знаходяться в межах знятих з обліку сіл, органи ДЗК вважають рішення сільської ради про надання дозволу на виготовлення проектно-технічної документації не правомочними, так як земельні ділянки знаходяться за межами населеного пункту, а тому необхідно виготовляти проект відведення земельної ділянки за розпорядженням голови РДА.

Прошу дати роз'яснення щодо належності земель знятих з обліку населених пунктів (у межах села чи за межами села) та повноважень сільської ради щодо розпорядження земельними ділянками на території колишніх сіл.

Які документи необхідно виготовляти для посвідчення права власності на земельні ділянки: проектно-технічну документацію чи проект відведення?

Микола СЕМУКА,
сільський голова

с. Рокита
Великобагачанського району
Полтавської області

По-друге, право власності на земельні ділянки має бути зареєстроване в Державному реєстрі речових прав. Тобто замість державного акта на право власності на земельну ділянку, який видавався органами земельних ресурсів, така особа має отримати свідоцтво про право власності на земельну ділянку, яке видає Державна реєстраційна служба України (Укрдержреєстр).

4. Із прийняттям рішення обласної ради про припинення існування населеного пункту та виключення його із переліку населених пунктів України територія колишнього населеного пункту автоматично опиняється

за межами населених пунктів. І, оскільки рішення про виключення із переліку населених пунктів Полтавською обласною радою було прийняте ще у 2009, територія цього колишнього населеного пункту з того ж року перейшла у державну власність і у відання органів виконавчої влади.

5. Згідно зі статтею 38 Земельного кодексу України до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. За ме-

жами населених пунктів житлові будинки не розміщуються (за винятком деякого відомчого житла — залізничників, лісників тощо). У випадку переселення жителів сіл Бондусі та Малинщина до більшого населеного пункту — села Рокита, їм мали надати інші земельні ділянки під житло та для ведення особистого селянського господарства, а від раніше наданих ділянок такі особи мали відмовитися. У випадку, якщо не було добровільної відмови громадян, що переселилися до центрального села, від права власності на такі земельні ділянки, а в центральному селі їм земельні ділянки надали, орган виконавчої влади, у відання якого перейшли земельні ділянки населеного пункту, що припинив своє існування, має право звернутися до суду та у примусовому порядку припинити право користування (власності) такими земельними ділянками.

Разом з тим, земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства можуть бути в межах населеного пункту і за його межами. Тому такі земельні ділянки можуть зберігатися за колишніми жителями сіл Бондусі та Малинщина. При цьому, якщо земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства вже перебували в користуванні (власності) громадян, то реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі проводиться на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Що ж до надання Рокитянською сільською радою дозволів на виготовлення землепорядної документації на земельні ділянки, які розташовані в межах колишніх сіл Бондусі та Малинщина, то у будь-якому випадку такий дозвіл з 2009 року має надавати не Рокитянська сільська рада, а вже органи виконавчої влади (райдержадміністрація або з 2013 року територіальні органи земельних ресурсів).

Що таке оціночна вартість і чи потрібна вона при проведенні аукціонів

ЛИСТ ДО РЕДАКЦІЇ

Наказом Держземагентства України від 9 січня 2013 року № 2, зареєстрованим Міністерством юстиції України 23 травня 2003 року за № 396/7717, затверджено «Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок», який розроблений на виконання пункту 2 постанови КМУ від 11 жовтня 2002 р. № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок». Зазначений Порядок має застосовуватися для проведення експертної грошової оцінки у випадках, передбачених статтею 13 Закону України «Про оцінку земель», зокрема, при відчуженні земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, продаж яких здійснюється на конкурентних засадах згідно з положеннями глави 21 ЗКУ.

Проте 4 червня 2013 року набрав чинності наказ Міністерства юстиції України від 15 травня 2013 року № 888/5 «Про внесення змін до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України», затверджений наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5, згідно з яким пункт 1 глави 2 розділу II зазначеного порядку доповнено підпунктом 1.20 такого змісту: «Вчинення нотаріальної дії за участю фізичної особи,

предметом якої є об'єкт нерухомого та рухомого майна, здійснюється нотаріусом за наявності оціночної вартості такого майна, проведеної в порядку, визначеному постановою КМУ від 4 березня 2013 року № 231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства».

Тобто у разі, коли переможцем земельного аукціону стає фізична особа, нотаріус фактично позбавлений можливості вчинити дії із засвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки за наявності лише експертної грошової оцінки, здійсненої згідно з Порядком, затвердженим наказом Держкомзему від 9 січня 2013 року № 2, якої для нотаріального посвідчення договору з покупцем — юридичною особою — взагалі не потрібно, адже згідно з п. 172.4 ст. 172 «Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна» Податкового кодексу України: «Під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна...». В цьому випадку виникає загроза порушення вимог ч. 24

та ч. 25 ст. 137 ЗКУ щодо укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки безпосередньо в день проведення торгів, враховуючи положення ч. 3 ст. 640 Цивільного кодексу України, згідно з якою договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення. З іншого боку, не зважаючи на задалегідь, хто саме (фізична чи юридична особа) стане переможцем аукціону — покупцем, — здійснювати «про всяк випадок» оцінку земельної ділянки державної або комунальної власності для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів в порядку, визначеному постановою КМУ від 4 березня 2013 року № 231, не тільки недоцільно з точки зору додаткових витрат, а й цілком нелогічно, адже продавцем, який має одержати прибуток від продажу земельної ділянки, у всякому разі є юридична особа — орган державної влади або місцевого самоврядування, що не є платником ані земельного податку, ані податку на прибуток.

У зв'язку з викладеним прошу роз'яснити, за яким порядком (згідно з якою постановою КМУ: № 231 від 4 березня 2013 року, або № 1531 від 11 жовтня 2003 року) має бути здійснена експертна оцінка земельної ділянки державної або комунальної власності для її продажу на конкурентних засадах на земельному аукціоні.

Сергій КУЗНЕЦОВ,
директор ТОВ
«Аукціонний центр землі,
нерухомості та бізнесу»
с. Пожарське
Сімферопольського району
АР Крим

ЮРИСТ РОЗ'ЯСНЮЄ

Постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 року № 231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства» затверджено Порядок проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (далі — Порядок).

Цей новий Порядок визначає механізм проведення оцінки нерухомого та рухомого майна для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства. Органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади (організатори торгів) звільнені від сплати державного мита згідно з п. 19 ч. 1 ст. 4 Декрету Кабінету Міністрів України від 21.01.93 № 7 «Про державне мито». Отже, для проведення аукціонів оціночна вартість в розумінні вищезгаданого Порядку не застосовується.

Відповідно до підпункту 3 пункту 2 цієї постанови під час визначення розміру податку та/або нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, виходячи з оціночної вартості майна, майнових прав або вартості, визначеної суб'єктом оціночної діяльності:

до 31 липня 2013 р. можуть використовуватися звіти про оцінку, що проведена суб'єктами оціночної діяльності за спеціалізаціями 1.1-1.7 у межах напряму 1 і спеціалізаціями 2.1 та 2.2 у межах напряму 2;

з 1 серпня 2013 р. використовуватимуться лише звіти про оцінку, що проведена відповідно до Порядку, затвердженого цією постановою.

З метою узгодження законодавства щодо проведення експертної грошової оцінки та оцінки для

цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів пунктом 5 вищезазначеної постанови Фонду державного майна разом з Міністерством юстиції, Міністерством доходів і зборів, Державним агентством земельних ресурсів доручено затвердити порядок взаємодії, зокрема в електронній формі, суб'єктів оціночної діяльності, замовників оцінки, нотаріусів, Фонду державного майна, Міністерства доходів і зборів, Державного агентства земельних ресурсів під час проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства.

Щодо самого Порядку, то він визначає механізм проведення оцінки нерухомого та рухомого майна для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства, з метою *обчислення доходу платника податку — фізичної особи від продажу (обміну) та іншого доходу такого платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого та рухомого майна (крім випадків його успадкування та дарування)*, а також обчислення суми державного мита, податків та інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства (п. 1 Порядку).

Також за цим Порядком визначені вимоги до суб'єктів оціночної діяльності. Зокрема, згідно з пунктом 3 визначення оціночної вартості здійснюється суб'єктом оціночної діяльності, який відповідає

вимогам, установленим правилами організації системи зовнішнього контролю якості, затвердженими Фондом державного майна (далі — правила організації контролю якості), іншим вимогам законодавства та інформація про якого включена до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (далі — Реєстр).

Оціночна вартість нерухомого майна (об'єктів нерухомості), майнових прав на нього, крім об'єктів незавершеного будівництва, визначається шляхом застосування порівняльного підходу (крім випадків, визначених цим Порядком) з урахуванням інформації про продаж нерухомого майна (об'єктів нерухомості), що продане не більш як за шість місяців до дати проведення оцінки або пропонується до продажу на дату проведення оцінки.

За результатами оцінки суб'єкт оціночної діяльності складає звіт про оцінку, який є дійсним за умови включення інформації із звіту про оцінку до єдиної бази даних звітів про оцінку та присвоєння такому звіту реєстраційного номера. Інформація із звіту про оцінку, що включається до єдиної бази даних звітів, складається за встановленою Фондом формою та є додатком до звіту про оцінку.

Оціночна вартість нерухомого майна (об'єкта нерухомості) зазначається у висновку про вартість об'єкта оцінки, який є складовою частиною звіту про оцінку. Строк дії звіту про оцінку, що становить не більш як шість місяців з дати проведення оцінки, зазначається у такому звіті (п. 12 Порядку).

Отже, враховуючи вищевикладене, можна дійти висновку:

Постанова Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 року № 231 застосовується у випадку, коли продавцем (відчужувачем) земельної ділянки є фізична особа, з метою *обчислення доходу платника податку — фізичної особи від продажу (обміну) та іншого доходу такого платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження земельної ділянки (крім випадків її успадкування та дарування)*. Таким чином, ця постанова не суперечить Закону України «Про оцінку земель» та не є перешкодою для проведення земельних аукціонів.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО

Останнім часом до редакції звертаються нотаріуси з проханням роз'яснити як можна з Держземагентством укласти договір про надання доступу до Державного земельного кадастру в режимі читання з метою отримання витягів із зазначеного кадастру при здійсненні ними нотаріальних дій щодо земельних ділянок.

Можливість такого доступу визначена абзацом дев'ятим частини першої статті 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр», абзацом четвертим пункту 187, пунктами 189-194 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051.

На звернення до територіальних органів земельних ресурсів про укладання угоди згідно з формою 47 вищезазначеного Порядку з метою отримання витягів із зазначеного кадастру при здійсненні нотаріальних дій щодо земельних ділянок (крім посвідчення заповітів), нотаріуси або не отримують відповіді, або отримують відмову без законодавчо обґрунтованих пояснень.

Оскільки такі звернення непоодинокі, надаємо роз'яснення Держземагентства з цього питання.

ЩОДО НАДАННЯ ДОСТУПУ НОТАРІУСАМ ДО ПРОГРАМНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Відповідно до пункту 187 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (далі — Порядок), для нотаріусів передбачено можливість користування відомостями з Державного земельного кадастру шляхом надання доступу до нього в режимі читання під час здійснення нотаріальних дій щодо земельної ділянки (крім посвідчення заповіту) для отримання витягу з Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку.

Пунктом 188 Порядку встановлено, що надання доступу до Державного земельного кадастру в режимі читання суб'єктам, зазначеним у пункті 187 Порядку, здійснюється Держземагентством України за допомогою програмного забезпечен-

ня Державного земельного кадастру з використанням телекомунікаційних каналів зв'язку та електронного цифрового підпису.

Згідно зі статтею 8 Закону України «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах», інформація, яка є власністю держави, або інформація з обмеженим доступом, вимога щодо захисту якої встановлена законом, повинна оброблятися в системі із застосуванням комплексної системи захисту інформації з підтверженою відповідністю, за результатами державної експертизи.

Таким чином, надання доступу нотаріусам до Державного земельного кадастру можливе за умов створення на їхніх робочих місцях комплексної системи захисту інформації Державного земельного кадастру.

У Держземагентстві України створено повний електронний реєстр документації із землеустрою та оцінки земель, що забезпечить ефективне функціонування Державного фонду документації із землеустрою.

На сьогодні у реєстрі, оприлюдненому на офіційному веб-порталі земельного відомства, 5,409 млн назв документацій.

Електронний реєстр документації забезпечить оперативне отримання інформації землевласниками та землекористувачами, орендарями, розробниками та замовниками документації із землеустрою. Крім того, така добірка даних допоможе у роботі органам виконавчої влади та місцевого самоврядування, правоохоронцям, прокуратурі. Робота по наповненню та оновленню переліку документів продовжується.

Державний фонд документації із землеустрою формується на основі збору, обробки, обліку матеріалів, отриманих в результаті здійснення землеустрою.

РЕЄСТР ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ — У ВІЛЬНОМУ ДОСТУПІ

Документація із землеустрою Державного фонду є державною власністю і не може передаватись у приватну власність. Доступ до матеріалів Фонду, що становлять державну таємницю, здійснюється відповідно до закону.

Розробники документації із землеустрою зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою. Використання цих матеріалів дозволяється лише за дотриманням вимог законодавства про авторські права.

Положення про Державний фонд документації із землеустрою затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2004 року № 1553.

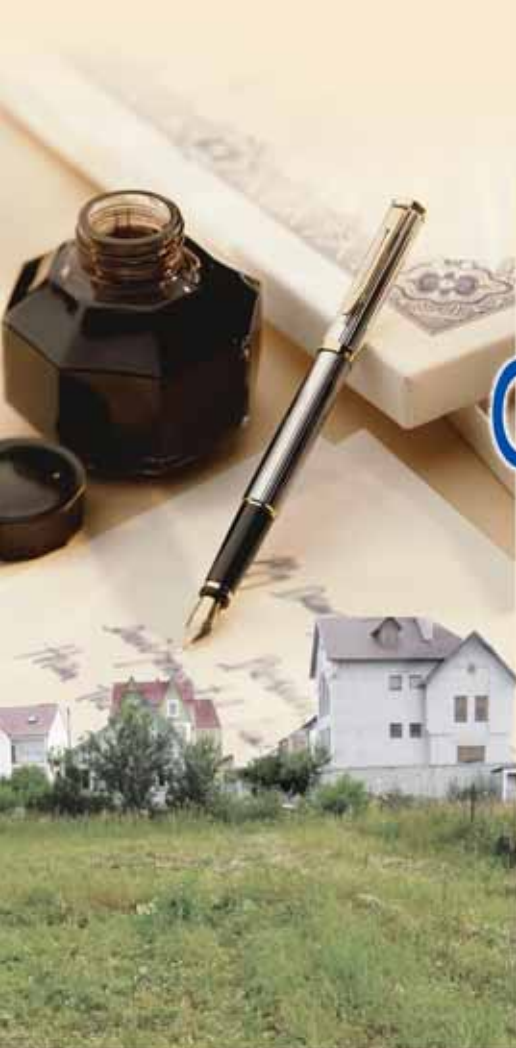
Юридичні та фізичні особи мають право користуватися матеріалами Державного фонду документації

із землеустрою з дотриманням вимог Закону України «Про землеустрій», інших законів України і Положення про Державний фонд документації із землеустрою.

При користуванні документацією з Державного фонду документації із землеустрою забороняється:

- копіювання топографічних, картографічних, аерозйомочних та інших матеріалів без відповідного на те дозволу;
- передача вихідних матеріалів (їх копій) іншим особам без спеціального дозволу, якщо це не передбачено умовами користування відповідними матеріалами;
- передача документації із землеустрою, яка є носієм відомостей, що становлять державну таємницю, організаціям, які не мають належних умов для забезпечення її зберігання.

СПАДКОВИЙ ДОГОВІР



Спадковий договір отримав своє визнання з часів рецепції римського права у європейські правові системи. Але, саме римське приватне право визнавало виключно дві підстави для відкриття спадщини: за заповітом або за законом. Спадкового договору римське право не допускало у спадщині, воно оголошувало недійсними будь-які договори, які обмежували волю заповідача, і навіть договори про відмову від спадщини, що повинна була відкритися.

Разом з тим, Римський закон допускав, як особливий вид договору, дарування на випадок смерті, який не вважався обов'язковим для дарувальника і останній, у будь-який час до відкриття спадщини, міг його скасувати.

У Стародавньому Римі, як свідчать джерела, іноді зустрічалися договори щодо спадкування — *pacta de secessione futura*, але вони не мали юридичної сили.

Цивільний кодекс України передбачає низку нових інститутів, які раніше не були відомі нашому цивільному законодавству. Таким є інститут спадкового договору.

Спадковий договір з такою назвою був відомий і застосовувався на території України задовго до його законодавчого врегулювання в сучасному розумінні. З поширенням у 1811 році дії положень Цивільного кодексу Австрії на території західноукраїнських земель, які перебували у складі Австрійської монархії, аж до 1933 року, коли почав діяти Польський кодекс зобов'язань. Згідно з чинним на той час законодавством, спадковий договір був однією з підстав спадкування, поряд із заповітом та законом, і вважався чинним лише за умови укладення його між подружжям. Сучасне правове регулювання інституту спадкового договору в Україні кардинально відрізняється від його правового регулювання за часів перебування західноукраїнських земель у складі Австрійської монархії.

На сьогодні небагато українців знають, що крім спадкування за заповітом або за законом, майно може перейти до іншої особи після смерті власника на підставі спадкового договору.

Законодавством України включено спадковий договір до Книги шостої Цивільного кодексу України, що в свою чергу, зумовлює необхідність визначення правової природи спадкового договору, встановлення його специфічних ознак.

Так, статтею 1302 Цивільного кодексу України визначено, що за спадковим договором одна сторо-

на (набувач) зобов'язується виконувати розпорядження другої сторони (відчужувача) і в разі його смерті набуває право власності на майно відчужувача.

Слід зазначити, що до спадкового договору не застосовуються норми спадкового права. Згідно з Цивільним кодексом України сутність спадкового договору полягає в тому, що за таким договором відбувається розпорядження належним відчужувачеві майном ще за життя, але із набуттям набувачем права власності на майно після смерті відчужувача.

Істотною умовою спадкового договору є його предмет, яким виступає майно відчужувача.

Інститут спадкового договору має більш тісний зв'язок з підгалуззю зобов'язального, а не спадкового права, оскільки виступає різновидом договорів про передачу майна у власність. Схожість спадкового договору із спадкуванням виявляється в спільності основної юридичної підстави виникнення права на спадкування у спадкоємців і права власності у набувача, якою є смерть фізичної особи — відчужувача.

Як вже зазначалося вище, учасниками спадкового договору є відчужувач та набувач.

Відчужувачем у спадковому договорі може бути подружжя, один із подружжя або інша особа.

Набувачем у спадковому договорі може бути фізична або юридична особа.

Відчужувачем може бути одна або кілька фізичних осіб — подружжя, один із подружжя або інша особа. При укладенні спад-

кового договору набувач, якщо він є спадкоємцем за заповітом або за законом, не втрачає права на спадкування у тій частці майна, яка не була визначена договором.

Особливості спадкового договору за участі подружжя полягають в тому, що предметом спадкового договору може бути майно, яке належить подружжю на праві спільної сумісної власності, а також майно, яке є особистою власністю будь-кого з подружжя.

Спадковим договором може бути встановлено, що в разі смерті одного з подружжя спадщина переходить до другого, а в разі смерті другого з подружжя його майно переходить до набувача за договором. Стаття 1304 Цивільного кодексу України встановлює вимоги до форми спадкового договору.

Так, спадковий договір укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, а також державній реєстрації у Спадковому реєстрі в порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України.

Спадковим реєстром є електронна база даних, яка містить відомості, зокрема, про посвідчені спадкові договори.

У разі недодержання сторонами зазначених вимог спадковий договір визнається нікчемним.

Зазначені умови мають істотне юридичне значення і застосовуються незалежно від того, чи є предметом спадкового договору нерухоме або рухоме майно.

Сторони спадкового договору мають відповідні права й обов'язки.

Так, статтею 1305 Цивільного кодексу України передбачено, що набувач у спадковому договорі може бути зобов'язаний вчинити певну дію майнового або немайнового характеру до відкриття спадщини або після її відкриття.

Зазначені дії мають здійснюватись в залежності від розпоряджень відчужувача, до або після настання його смерті.

Із положень глави 90 Цивільного кодексу України вбачається, що набувач здійснює покладені

на нього договором обов'язки за свій рахунок, і не має права на відшкодування витрат та сплату винагороди за рахунок майна, призначеного йому відчужувачем.

Водночас, відчужувач має право призначити особу, яка після його смерті буде здійснювати контроль за виконанням спадкового договору.

У разі відсутності такої особи контроль за виконанням спадкового договору здійснює нотаріус за місцем відкриття спадщини.

Враховуючи зазначене, спадковий договір є двостороннім правочинном, за концепцією якого набувач зобов'язаний вчинити певні дії за вказівкою відчужувача, взамін чого до нього переходить право власності на майно. Тому коло обов'язків набувача має визначатися вже виходячи не з одностороннього волевиявлення відчужувача, а зі спільної згоди сторін, враховуючи договірний характер праввідносин.

Стаття 1307 Цивільного кодексу України встановлює гарантії додержання прав та законних інтересів учасників спадкового договору.

З метою недопущення переходу майна, що є предметом спадкового договору до третіх осіб, нотаріус одночасно з посвідченням цього договору, накладає на зазначене майно заборону відчуження та вносить відомості про нього до Єдиного державного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна. Зняття заборони відбувається після смерті відчужувача на підставі свідоцтва про смерть.

Заповіт, складений відчужувачем щодо майна, вказаного у спадковому договорі є нікчемним незалежно від часу його складання. Якщо у заповіті містяться розпорядження не лише стосовно

майна, яке є предметом спадкового договору, але і стосовно іншого майна спадкодавця, такий заповіт визнається недійсним лише у частині розпорядження майном, вказаним у спадковому договорі.

Оскільки спадковий договір пов'язаний з особами його учасників, положеннями статті 1308 Цивільного кодексу України визначено право сторін звертатись до суду з метою дострокового розірвання договору.

Спадковий договір може бути розірвано судом на вимогу відчужувача у разі невиконання набувачем його розпоряджень.

Спадковий договір може бути розірвано судом на вимогу набувача у разі неможливості виконання ним розпоряджень відчужувача.

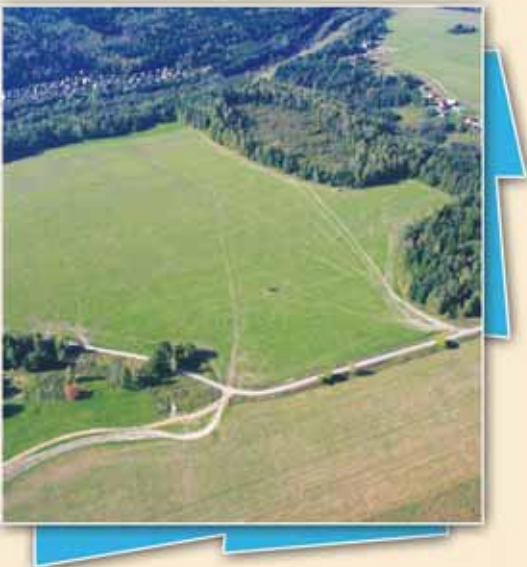
На вимогу набувача спадковий договір може бути розірвано судом як до смерті, так і після смерті відчужувача. Для цього має бути встановлена неможливість виконання ним розпоряджень відчужувача.

У разі смерті набувача спадковий договір вважається припиненим. У цьому випадку спадкоємці набувача мають право вимагати від відчужувача відшкодування витрат, яких вони зазнали при виконанні спадкового договору в тій частині зобов'язань, які були виконані набувачем до його смерті.

Якщо відповідно до спадкового договору набувач зобов'язаний був вчинити певні дії після смерті відчужувача, то у разі смерті набувача обов'язок вчинити ці дії переходить до його спадкоємців.

Отже, спадковий договір має подвійну правову природу: він одночасно є і розпорядженням на випадок смерті, і договором, змістом якого обумовлюються його істотні умови.

Алла ЯЦУЛЯК,
головний спеціаліст Сектору нормативно-правової роботи
Управління нотаріату та фінансового моніторингу
Департаменту нотаріату, банкрутства
та функціонування центрального засвідчувального органу



На запитання відповідає Алла КАЛЬНИЧЕНКО — юрист редакції.

ВІДМОВА В ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ З ПІДСТАВ, НЕ ПЕРЕДБАЧЕНИХ ЗАКОНОМ, ЗАБОРОНЕНА



У нас виникла проблема із приватизацією земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства площею по 2 га, розташованих на території Степанівської сільської ради Ємільчинського району Житомирської області, а саме:

1. Згідно з розпорядженням голови Ємільчинської районної державної адміністрації від 05.09.2008 р. №273 «Про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок» ми звернулися до землевпорядної організації та замовили проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

2. Згідно з розпорядженням голови районної державної адміністрації від 08.10.2012 р. «Про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» нам пердані у власність ці земельні ділянки. Ми звернулися до Укрдержреєстру, щоб зареєструвати право власності на земельну ділянку у державному реєстрі речових прав. Однак нам відмовили, бо, на їхню думку, неправильно написаний сам зміст розпорядження — відсутні слова «відведення земельних ділянок у приватну власність». Хоча в п. 1 цього розпорядження зазначено: «відведення земельних ділянок у власність».

Тобто відсутнє слово «приватна».

3. У витязі з Державного земельного кадастру (копія) значиться, що форма власності — приватна власність.

Просимо вас роз'яснити, де містяться помилки і як їх усунути

Ми оббиваємо пороги з січня 2013 року і все щось не так. Вже затребували довідку у відділі Держземагентства в Ємільчинському районі, але теж не така (копію надаємо).

За дорученням групи громадян
Олександр ЄВТУШОК

с. Степанівка
Ємільчинського району
Житомирської області

Чинним законодавством на сьогодні передбачено лише три форми власності — державну, комунальну і приватну. Приватна власність виникає лише у громадян та юридичних осіб, а тому, приймаючи рішення про передачу у власність громадянам земельної ділянки, зазначати — «у приватну власність» не доцільно, оскільки іншого права у них виникнути не може.

Згідно зі статтею 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо:

- 1) заявлене право, обтяження не підлягає державній реєстрації відповідно до цього Закону;
- 2) об'єкт нерухомого майна, розміщений на території іншого органу державної реєстрації прав;
- 3) із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень звернулася неналежна особа;
- 4) подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом, або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують та інші.

Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, зазначених у пункті 4 частини першої цієї статті, не може здійснюватися у разі наявності помилки в Державному земельному кадастрі, яка виникла після перенесення

інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у Державному реєстрі земель, її дійсним межам; невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі у результаті зміни методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів).

Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, не передбачених цим Законом, заборонена.

Отже, оскільки жодна із вищезазначених у листі підстав для відмови у державній реєстрації права власності на земельну ділянку чинним Законом не передбачена, така відмова є незаконною і ви маєте право оскаржити рішення державного реєстратора, звернувшись до суду з вимогою компенсувати всі понесені витрати та недоотримані доходи.

ДОГОВІР ОРЕНДИ МОЖЕ БУТИ ДОСТРОКОВО РОЗІРВАНИЙ ЗА УМОВИ ЙОГО НЕВИКОНАННЯ АБО ЗА ВІДСУТНОСТІ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО СІВОЗМІН



ТОВ «Правобережне» уклало угоду оренди землі з орендодавцями с. Правобережне Верхньодніпровського району Дніпропетровської області в 2008 році.

Я уклав з ТОВ «Правобережне» угоду на оренду землі № 479 у 2010 році терміном на 5 років. Два роки розрахунок за оренду землі отримував продукцією. У 2013 році у зв'язку з хворобою дружини я звернувся з проханням до керівництва ТОВ «Правобережне» розрахунок за оренду землі видати коштами.

Оскільки в с. Правобережне здійснюється газифікація села, а в селян бракує коштів, ТОВ «Правобережне» виставило умови, хто підпише договір оренди землі на 10 років, тому виплатять кошти наперед за два роки в розмірі 5% вартості грошової оцінки земельної ділянки, яка становить 77589,91 грн. Орендодавці, в яких закінчується термін дії договору 2008 року і яким потрібні кошти для проведення газу, ідуть на такі умови і підписують договори на 10 років.

Мені ТОВ «Правобережне» відмовило виплатити кошти в розмірі 5%, посилаючись на Указ Президента України №92 від 02.02.2002 р. на п.п. 13 діючого договору та п. 36 договору № 479.

На мою думку, по-перше, в Указі № 92 Президент рекомендує суб'єктам господарювання підвищувати, передусім для пенсіонерів-орендодавців, розмір орендної плати, виходячи з результатів господарської діяльності, здійснювати виплату в натуральній формі за цінами, що не перевищують середніх біржових цін на таку продукцію, під час її передачі.

По-друге, посилаючись на п. 13 договору № 479, зазначу, що розмір орендної плати невідомо ким переглядається, а відповідно п. 9, де мова йде про додаток до договору, в принципі не існує.

Оскільки ТОВ «Правобережне» упродовж п'яти років постійно засіває більше тисячі гектарів лише кукурудзою, не дотримуючись сівозміни, (маючи крохмально-патоковий комбінат, їм потрібна патока, а не сівозміни), як власник земельної ділянки я остерігаюся підписувати договір оренди на 10 років, бо не впевнений, що наступні 10 років ТОВ «Правобережне» не буде засівати поля ріпаком.

Шановна редакціє, прошу вас надати роз'яснення, в ситуації, коли орендар хоче мати лише свою вигоду — отримувати надприбутки, оскільки мені буде сплачувати лише 3%, чи це є підставою розірвати договір достроково, чи терпіти принизливі розрахунки земельних олігархів до 2016 року?

Михайло НЕСУЩИЙ

с. Правобережне
Верхньодніпровського району
Дніпропетровської області

Щодо договору оренди земельної ділянки.

Оренда землі — це строкове платне користування чужою земельною ділянкою, яке виникає на підставі договору, укладеного між власником землі та орендарем.

Договір укладається у письмовій формі та має містити обов'язкові умови (істотні), відсутність яких є підставою для визнання договору не чинним.

Так, згідно зі статтею 15 Закону України «Про оренду землі» (далі Закон) істотними умовами договору оренди землі є:

об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

строк дії договору оренди;

орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;

умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;

умови збереження стану об'єкта оренди та інші.

Укладання договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку.

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років (ст. 19 Закону).

Щодо орендної плати, то слід зазначити, що розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін безпосередньо у договорі оренди. Форма орендної плати, яка може бути грошовою, натуральною або відрітковою, також визначається за згодою сторін у договорі оренди.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін (ст. 23 Закону).

Зміна умов договору (терміну, розміру орендної плати тощо) можлива за згодою сторін шляхом укладання додаткової угоди до укладеного договору оренди земельної ділянки. Після підписання такої додаткової угоди сторонами вона стає невід'ємною частиною договору оренди землі.

Щодо питання сівозміни, які має дотримуватися орендар при вирощуванні сільськогосподарських культур на орендованій земельній ділянці, зазначаємо, що відповідно до частини четвертої статті 22 Земельного

кодексу України (далі — ЗКУ) земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

На період до 1 січня 2015 року вимога закону про наявність проекту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни і впорядкування угідь, розповсюджується тільки на тих власників та землекористувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею більше ніж 100 га, а після 1 січня 2015 року — на всіх власників і землекористувачів, які ведуть товарне виробництво (п. 18 Перехідних положень ЗКУ).

Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 02.11.2011 № 1134.

Крім того, постановою Кабінету Міністрів України від 11.02.2010 року № 164 затверджено нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмінах у різних природно-сільськогосподарських регіонах.

Використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, тягне за собою накладення штрафу на громадян від п'ятдесяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб — від трьохсот до п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (стаття 55 Кодексу України про адміністративні правопорушення).

Отже, якщо орендар Вашої земельної ділянки використовує загалом земельні ділянки загальною площею понад 100 га, він обов'язково має розробити проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни, і впорядкування угідь на весь орендований масив. Відсутність такого проекту може бути підставою для орендодавця порушувати питання про дострокове розірвання договору оренди.

РОБОТИ З ПІДГОТОВКИ ЛОТІВ МОЖУТЬ ФІНАНСУВАТИСЯ ВИКОНАВЦЕМ ТОРГІВ



Згідно з ч. 5 ст. 136 Земельного Кодексу України «Підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється за рахунок коштів організатора земельних торгів. Фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота».

У зв'язку з викладеним прошу роз'яснити, чи можуть роботи із землеустрою та експертної оцінки земельної ділянки за відсутності бюджетних коштів організатора земельних торгів здійснюватися виконавцем торгів за рахунок коштів осіб, які зацікавлені в придбанні земельної ділянки та згодні оплатити ці роботи в рахунок оплати ціни земельної ділянки?

Сергій КУЗНЕЦОВ,

директор ТОВ

«Аукціонний центр землі, нерухомості та бізнесу»

с. Пожарське
Сімферопольського району
АР Крим

Згідно з частиною п'ятою статті 136 Земельного кодексу України підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється за рахунок коштів організатора земельних торгів.

Фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором зе-

мельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.

На етапі підготовки лотів до продажу залучення коштів майбутніх учасників торгів не допускається.

Тобто роботи із землеустрою та експертної оцінки земельної ділянки у разі відсутності бюджетних коштів в організатора земельних торгів можуть здійснюватися виконавцем торгів за власні кошти з послідовним їх відшкодуванням після проведення торгів.

ЯКЩО ЗЕМЛЯ ПРИВАТИЗОВАНА ДО 2002 РОКУ, А ДЕРЖАВНИЙ АКТ НЕ ВИДАНИЙ, ТО ДЛЯ РЕЄСТРАЦІЇ СВОГО ПРАВА ГРОМАДЯНИН МАЄ ВИГОТОВИТИ ТЕХНІЧНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ, А МІСЦЕВА РАДА ЇЇ ЗАТВЕРДИТИ



Географічно так склалося, що село Старе Село Рокитнівського району Рівненської області розташоване на болотистій місцевості. Коли радянська влада розпочала організування колгоспів, то людей звозили з хуторів і надавали їм земельні ділянки на трохи вищій місцевості для будівництва і тому село будувалось не планомірно, а так сказати у хаотичному порядку.

У 1992 році було прийнято Декрет Кабінету Міністрів України №15-92 від 26.12.1992 року і жителі села приватизували свої присадибні земельні ділянки. Державні акти на ці приватизовані земельні ділянки виготовлені не були, а були прийняті рішення сільвиконкомом і затверджені сесією сільської ради.

Тепер люди почали виготовляти державні акти на земельні ділянки і виникають, наприклад, такі запитання: громадянин приватизував 0,50 га землі (0,25 га для житлового будівництва та 0,25 га для ведення особистого селянського господарства) і при розробленні технічної документації голова сільської ради не хоче її підписувати. Чи правомірно це?

Генеральний план забудови села розроблено ще у 1983 році і згідно з законом ми його порушувати не можемо, а з другого боку, якщо ми не підпишемо технічної документації, то люди почнуть звертатися до прокуратури. Виникає запитання: як мені, землевпоряднику сільради, в цьому випадку діяти, щоб не порушувати чинного законодавства?

Микола ЛІСОВЕЦЬ

с. Старе Село
Рокитнівського району
Рівненської області

Відповідно до абзацу другого пункту 1 Перехідних положень Земельного кодексу України рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, які прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Громадяни України, яким рішеннями місцевих рад до 2002 року були передані у власність земельні ділянки, або їх спадкоємці мають замовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж такої ділянки.

Місцева рада затверджує таку документацію, а земельна ділянка реєструється в Державному земельному кадастрі. Після цього громадянам необхідно узаконити своє право власності на земельну ділянку.

Оскільки з цього року державні акти на право власності на земельну ділянку не видаються, особам, зазначеним вище, необхідно звер-

нутися до Укрдержреєстру за місцем знаходження земельної ділянки і зареєструвати своє право власності на неї.

До заяви про реєстрацію права власності на земельну ділянку, крім інших, визначених законом документів, необхідно додати копію або витяг із рішення ради, прийняте до 2002 року, про передачу у власність земельної ділянки та витяг з Державного земельного кадастру про реєстрацію земельної ділянки. Державний реєстратор прав, приймаючи документи, перевіряє їх і, якщо зауважень до них не виникає, протягом 14 днів реєструє право власності на земельну ділянку та видає заявнику свідоцтво про право власності на земельну ділянку.

Слід зауважити, що для спадкоємців ця процедура є складнішою, оскільки їм необхідно довести сам факт того, що вони є такими і мають право набути у власність земельну ділянку. До цього року такий порядок був більш-менш відпрацьований, зокрема, спадкоємці зверталися із заявою до місцевої ради про надання дозволу на виготовлення землевпорядної документації та видачі їм як спадкоємцям державного акта на право власності на земельну ділянку. До заяви додавалися копія свідоцтва про право на спадщину, інші документи, що підтверджували факт спадкування.

З нинішнього року для того, аби зареєструвати своє право власності на земельну ділянку або інше нерухоме майно, слід надати документи, які підтверджують виникнення, перехід та припинення цього права. Згідно з пунктом 27 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.2011 № 703, документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, є:

- 1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;
- 2) свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- 3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- 4) свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, чи їх дублікати;
- 5) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане державним реєстратором відповідно до цього Порядку;
- 6) свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;
- 7) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією до набрання чинності цим Порядком;
- 8) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;
- 9) державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою;
- 10) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;
- 11) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди;
- 12) заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- 13) закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- 14) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;
- 15) рішення власника майна, уповноваженого ним органом про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальній у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;
- 16) інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону.

Не виключено, що спадкоємцям, за відсутності виданого спадкодавцю державного акта на право власності на земельну ділянку, державний реєстратор прав може відмовити в реєстрації їх права на таку земельну ділянку. У такому випадку спадкоємцям необхідно буде звернутися до суду.

Щодо генерального плану забудови села, розробленого ще у 1983 році і який не містить земель особистого селянського господарства, то звертаємо увагу на те, що земельна ділянка вже набута громадянами у власність з дня прийняття відповідного рішення ради, тобто до набрання чинності Законом «Про регулювання містобудівної діяльності», і його норми в цьому випадку не застосовуються. Затвердження технічної документації зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) не тягне за собою передачу такої ділянки у власність, а лише узаконює її розміри, конфігурацію та надає можливість зареєструвати ділянку в Державному земельному кадастрі. Відмова в затвердженні технічної документації в цьому випадку є неправомірною.

ВІДМОВА У РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЧЕРЕЗ ВІДСУТНІСТЬ АДРЕСИ НЕ ПЕРЕДБАЧЕНА ЗАКОНОМ



Який порядок присвоєння юридичної адреси земельній ділянці, яка знаходиться за межами населеного пункту і яка передавалася у власність за розпорядженням адміністрації або рішенням ради? До кого звертатися? Який зразок заяви? Чи достатньо для земельної ділянки інформації, наприклад, «земельна ділянка знаходиться в такому-то масиві, під номером таким-то...» Запитання виникло у зв'язку з тим, що при зверненні до відділу реєстрації речових прав про реєстрацію права власності на земельну ділянку, то у такій реєстрації відмовляють через відсутність юридичної адреси.

Андрій СЕРЕДА,
землевпорядник

Якщо мова йде про об'єкт нерухомості (будинок, будівлю), відмінний від земельної ділянки, для його державної реєстрації необхідно мати поштову адресу. Юридична адреса — це адреса, за якою зареєстрована юридична особа. Коли мова йде про земельну ділянку, то адреси у неї може не бути взагалі. Для земельної ділянки визначається її місцезнаходження та присвоюється кадастровий номер, який є унікальним і дозволяє ідентифікувати її серед усіх інших на території України.

Серед підстав відмови у державній реєстрації речових прав, визначених статтею 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», такої підстави як відсутність адреси земельної ділянки немає.

Частиною четвертою статті 24 цього ж Закону відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, не передбачених цим Законом, заборонена

Отже, за наявності витягу з Державного земельного кадастру і відсутності інших зауважень до поданих документів державний реєстратор прав зобов'язаний зареєструвати право власності на таку земельну ділянку. Якщо державний реєстратор знову відмовить у реєстрації права на земельну ділянку, посилаючись на відсутність адреси, така відмова може бути оскаржена до суду.

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ САДІВНИЦЬКОГО ТОВАРИСТВА ЙОГО ЧЛЕНИ МОЖУТЬ ПРИВАТИЗУВАТИ ЗА ТЕХНІЧНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

Щодо приватизації земельних ділянок членами садівницьких товариств.

Землі садівницьких товариств використовуються відповідно до статутів цих товариств і складаються із земельних ділянок загального користування, земельних ділянок громадян — членів цього товариства і земельних ділянок, на яких можуть розміщуватися господарські будівлі і споруди садівницького товариства.

Розподіл земельних ділянок серед своїх членів садівницьке товариство проводило відповідно до свого статуту та затвердженого в установленому порядку генерального плану. Земельні ділянки, які виділялися членам товариства, виділялися в натурі (на місцевості), закріплювалися межовими знаками, мали чітко визначену площу, цільове призначення та конкретного користувача — члена цього товариства. Тобто земельні ділянки вже були сформовані.

Подальша безоплатна передача у власність громадянам — членам садівницьких товариств здійснюється на підставі технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості). При цьому технічна документація та реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі має передувати прийняттю радою рішення про безоплатну передачу у власність земельної ділянки громадянину України — члену садівницького товариства. В рішенні вже має бути зазначено точну площу та кадастровий номер земельної ділянки, яка приватизується.

Також слід зазначити, що згідно з частиною п'ятою статті 35 Земельно-



Після набрання чинності Законом України «Про Державний земельний кадастр» та останніми змінами до Земельного кодексу України виникло декілька питань, на які важко знайти прямі відповіді у нормативно-правових актах. Деякі положення цих законодавчих актів різними органами та установами трактуються по-різному, що створює серйозні проблеми під час підготовки рішень міської ради з питань земельних відносин. Тому просимо допомоги у знаходженні відповідей на такі питання.

1. Чи можна вважати сформованою земельну ділянку громадянина у садівницькому товаристві, яка йому була розподілена за рішенням загальних зборів товариства відповідно до його статуту, про що свідчить витяг з протоколу загальних зборів товариства? Садівницькому товариству земельна ділянка, у свою чергу, надавалася за рішенням міської або районної ради, про що свідчать відповідне рішення та/або правостановлюючий документ на землю. Рішення органів місцевого самоврядування щодо передачі земельної ділянки у власність громадянину до цього часу не приймалося.

Чи можна у такому випадку вважати, що земельна ділянка знаходиться у користуванні громадянина (у розумінні частини 1 статті 118 Земельного кодексу України)? Чи можна громадянам, для подальшого подання до міської ради, замовляти лише технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки без отримання на це дозволу на її розроблення?

2. Рішенням суду для співвласників житлового будинку встановлений порядок користування земельними ділянками на підставі матеріалів відповідної експертизи.

Чи може таке рішення суду бути підставою для подання кожним із громадян, зазначеним у рішенні суду, технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки без отримання на це дозволу на її розроблення, чи необхідно буде розробляти проекти землеустрою?

Іван ПРОКОПЕЦЬ,
заступник міського голови

м. Хмельницький

го кодексу України приватизація земельної ділянки громадянином — членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства.

Щодо питання набуття права власності на земельну ділянку співвласниками житлового будинку.

Слід зазначити, що земельна ділянка залишається єдиною для розміщення і обслуговування житлового будинку. Окрема земельна ділянка для розміщення та обслуговування частини будинку законодавством не передбачена. Отже, враховуючи, що судом встановлений порядок користування земельною ділян-

кою співвласниками житлового будинку, передача земельної ділянки має відбуватися незалежно від кількості таких співвласників у спільну часткову власність. Виділення із земельної ділянки частки та формування з неї нової (окремої) земельної ділянки не допускається.

Рішенням ради земельна ділянка передається у спільну часткову власність і потім кожний із співвласників самостійно (окремо) звертається до Укрдержреєстру та реєструє своє право власності на частку в праві спільної часткової власності і кожний окремо отримує витяг з Державного реєстру прав.