

НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист редакції,
Олена ЮРЕЦЬ, юрист

БЕЗ ЗМІН У ЗАКОНОДАВСТВІ ОРЕНДУВАТИ ЗЕМЛІ ОСГ
ЮРИДИЧНОЮ ОСОБОЮ НЕМОЖЛИВО

Просимо надати роз'яснення про те, як сільгоспідприємству оформити й на законних підставах використовувати землю громадян із цільовим призначенням (використанням) «для ведення особистого селянського господарства» згідно з державними актами на право власності на земельні ділянки, отриманими при паюванні колективного сільськогосподарського підприємства ім. Шевченка Миргородського району Полтавської області, де розпаювання земель КСП було повністю проведено з цільовим призначенням (використанням) «для ведення особистого селянського господарства» в кількості 1250 паїв (за пропозицією розробників проекту, як це практикували і в інших підприємствах).

Договори оренди земель з ТОВ «Промінь-Приват» були зареєстровані у 2006 році терміном на 10 років і на сьогодні необхідно готувати документи для продовження їх дії, а точніше для реєстрації права оренди (або емфітевзису) з власниками ділянок, враховуючи зміни у державній реєстрації права користування або оренди землі.

Але сьогодні сільгоспідприємству неможливо здійснити державну реєстрацію права оренди земельних ділянок для «ведення товарного сільськогосподарського виробництва», оскільки такі дії згідно з чинним земельним законодавством розцінюються як використання землі не за цільовим призначенням (використанням).

Враховуючи те, що згідно з пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України «купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства...» не допускається до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року.

Просимо надати роз'яснення щодо правомірності реєстрації права на оренду (або права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб) земельних ділянок із цільовим призначенням (використанням) «для ведення особистого селянського господарства» сільгоспідприємством з метою використання їх «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», оскільки не всі власники паїв можуть або хочуть використовувати її самостійно і не розуміють, чому 10 років ділянки знаходилися в оренді сільгоспідприємств, а тепер стало неможливим їх передати в оренду.

Оскільки це питання законодавчо не вирішено, просимо посприяти його розв'язанню на рівні Держземагентства.

В. МИХАЙЛЕНКО,
директор ТОВ «Промінь-Приват»

с. Білики
Миргородського району Полтавської області

Законом України «Про особисте селянське господарство» визначено, що особисте селянське господарство (ОСГ) — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Діяльність, яка пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності.

Згідно зі статтею 121 Земельного кодексу України (ЗКУ) та статтею 5 вищезазначеного Закону для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектарів, переданих фізичним особам у власність або оренду.

Розмір земельної ділянки особистого селянського господарства може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та її спадкування членами особистого селянського господарства відповідно до закону.

Отже, виходячи зі змісту та завдань ОСГ, його земельні ділянки можуть використовуватися лише громадянами для вирощування сільськогосподарської продукції для власних потреб.

На жаль, враховуючи встановлену пунктом 15 Перехідних положень ЗКУ заборону на зміну цільового призначення та використання земель ОСГ, без прийняття відповідних змін у законодавстві надати цю землю товарному сільгоспвиробнику в оренду законно неможливо. Про це неодноразово також роз'яснювалося листами Держземагентства.



Згідно з проектом встановлення меж і утворення територій Котівської сільської ради в межах території ради знаходяться землі с. Кутець, юридична адреса якого є м. Копичинці, вул. Лисенка та вул. Шашкевича, тобто жителі цих вулиць прописані за адресою м. Копичинці, а земля знаходиться в межах території сільської ради.

При складанні рішень для надання земель у власність у громадян, які проживають на цих вулицях і хочуть приватизувати ці земельні ділянки, виникають спірні питання.

Просимо надати роз'яснення, посилаючись на закони і постанови, у правильності надання сесією рішень. Згідно зі ст. 121 Земельного кодексу України пункт «г» «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд у селах — не більше 0,25 га, у місті — не більше 0,10 га». Як цим громадянам надавати рішення — як жителям села чи як жителям міста?

Галина МАЦЕВКО,
голова сільської ради

с. Котівка
Гусятинського району
Тернопільської області

СЕЛО В МЕЖАХ МІСТА. В ЯКИХ РОЗМІРАХ ПРИВАТИЗОВУВАТИ ЗЕМЛЮ?

За даними геопорталу адміністративно-територіального устрою України, який ведеться Науково-дослідним інститутом геодезії та картографії Держгемагентства України з метою наповнення, підтримання в актуальному стані бази даних і метаданих про адміністративно-територіальний устрій України та доступ до них в мережі Інтернет, до складу Котівської сільської ради входять села Котівка, Ємелівка та Теклівка.

Село Кутець є частиною міста Копичинці. Отже, і рішення про передачу у приватну власність земельних ділянок громадянам має відповідно приймати Копичинська міська рада. При цьому площа земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд не повинна перевищувати 0,10 га (ст. 121 Земельного кодексу України).

У випадку, якщо відбулися зміни меж міста Копичинці та село Крутець було виділено з

міста в окрему одиницю (село) та приєднано до Котівської сільської ради (про що немає жодних офіційних даних) — рішення про передачу у приватну власність громадянам земельних ділянок для цих же цілей має приймати Котівська сільська рада в межах, передбачених для сільських населених пунктів. Однак таке можливе тільки після внесення відповідних змін до всіх офіційних документів, у тому числі і щодо зміни адрес будинків та внесення відповідних змін щодо постійного місця проживання в паспорті.

Разом з тим, нагадаємо, що приватизувати земельну ділянку можливо і тоді, коли власник житлового будинку, який розміщений на цій ділянці, проживає в іншому населеному пункті. Визначальним для розміру земельної ділянки буде офіційна адреса житлового будинку, який на ній розташований.

У ДЕРЖАВНОМУ АКТІ ВИПРАВЛЕНИЙ КАДАСТРОВИЙ НОМЕР. ЧИ Є ЦЕ ПЕРЕПОНОЮ ДЛЯ ОФОРМЛЕННЯ СПАДЩИНИ?

Якщо мова йде про помилки, зроблені під час виготовлення державного акта на право власності на земельну ділянку або при його заповненні, більшість з них можна було виправити без суттєвих проблем для власників ділянок, у тому числі і без звернень до суду. Так, якщо була допущена помилка при присвоєнні кадастрового номера земельній ділянці, яка зазначена у державному акті, а у витязі з Державного земельного кадастру зазначений вже правильний (виправлений) кадастровий номер, кадастровому реєстратору достатньо було надати довідку про виправлення допущеної помилки.

Однак, якщо виправлення було зроблене на самому державному акті і при цьому біля нього є підпис та печатка начальника районного управління земельних ресурсів, а також враховуючи те, що виправлений кадастровий номер відповідає кадастровому номеру, зазначеному у витязі з Державного земельного кадастру, на нашу думку, нотаріус може оформлювати спадщину за цим державним актом.



У зв'язку з тим, що в держактах на земельну ділянку (пай) в кадастрових номерах допустили помилку (виправлення), ми не можемо переоформити спадщину. Нотаріус відмовляється виконувати нотаріальні дії, мотивуючи тим, що держакти недійсні. Спадкоємці доведуть своє право через суд, що тягне за собою великі фінансові витрати. До 2009 року переоформлення спадщини проводилося. В обмінних файлах помилки у кадастрових номерах немає. Як подальші дії у спадкоємців? Як правильно написати позовну заяву в суд? До якого суду нам потрібно звернутися?

Мануйлівська сільська рада

Приморський район
Запорізької області