

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист редакції та **Олена ЮРЕЦЬ**, здобувач кафедри земельного та аграрного права Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

У МЕЖАХ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ ДОЗВІЛ НА РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ ПРИБЕРЕЖНОЇ ЗАХИСНОЇ СМУГИ НАДАЄ МІСЦЕВА РАДА



У межах міста Краматорська протікає річка Казенний Торець (державна власність). Просимо надати роз'яснення: до повноважень обласної адміністрації чи до повноважень міської ради належить надання дозволу на проект встановлення межі прибережної захисної смуги?

Валентина БУЗЬКО, директор ДП «Донбасбудрозвідування»

Відповідно до ст. 87 та 88 Водного кодексу України порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

Землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених цим Кодексом.

У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням місцевобудівної документації.

Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.

Проекти землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг (з установленою в них пляжною зоною) розробляються в порядку, передбаченому законом.

Пунктами 3 та 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» (набув чинності з 01.01.2013) встановлено:

3. З дня набрання чинності цим Законом землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

а) земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;

які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

4. У державній власності залишаються:

а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;

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

які належать до земель оборони;

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

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

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

Отже, землі вздовж водних об'єктів у межах населених пунктів є землями комунальної власності.

Згідно з Порядком визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. № 486:

Розміри і межі водоохоронних зон визначаються проектом на основі нормативно-технічної документації.

Проекти цих зон розробляються на замовлення фізичних та юридичних осіб, узгоджуються з власниками землі, землекористувачами, Мінприроди, Держводагентством та територіальними органами Держземагентства, а на території Автономної Республіки Крим — з органами виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань екології та природних ресурсів, водного господарства та земельних ресурсів і затверджуються відповідними місцевими органами виконавчої влади або виконавчими комітетами рад (п. 5).

На землях міст і селищ міського типу розмір водоохоронної зони, як і прибережної захисної смуги, встановлюється відповідно до існуючих на час встановлення водоохоронної зони конкретних умов забудови. Прибережні захисні смуги у межах водоохоронної зони можуть використовуватися для провадження господарської діяльності за умови обов'язкового виконання вимог, передбачених статтями 89 та 90 Водного кодексу України (п. 10).

Виконання водоохоронних та інших заходів щодо впорядкування водоохоронних зон, за винятком земель водного фонду, покладається на виконавчі комітети Рад, сільськогосподарські, водогосподарські, рибогосподарські підприємства, а також на інших власників і землекористувачів (п. 14).

Враховуючи зазначене вище, в межах населеного пункту дозвіл на розроблення проекту щодо встановлення прибережної захисної смуги надає місцева рада.

РІШЕННЯ ПРО ПРИПИНЕННЯ ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ПРИЙМАЄ РАДА ЯК ВЛАСНИК НЕРУХОМОСТІ, ЯКА НА НІЙ РОЗМІЩЕНА

Відповідно до положень Цивільного і Господарського кодексів України, Закону України «Про приватизацію державного майна», державні акціонерні товариства, статутний фонд яких сформовано за рахунок державного майна і 100 відсотків акцій яких перебуває у державній власності, також є підприємствами державної форми власності.

Передача майна з державної у комунальну власність регулюється Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності». Так, відповідно до статті 7 зазначеного Закону, право власності на об'єкт передачі виникає з дати підписання акта приймання-передачі, а у випадках, передбачених законом, — з дня реєстрації такого права.

Передача об'єкта у державну чи комунальну власність є підставою для передачі відповідно у державну чи комунальну власність земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт передачі. Кадастровий номер та розмір такої земельної ділянки зазначаються у рішенні органу, що визначений статтею 4 цього Закону, про передачу відповідного об'єкта у державну чи комунальну власність. Дана норма набрала чинності з 01.01.2013 року відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».

Слід врахувати, у Вашому зверненні зазначено, що об'єкт благоустрою було передано у комунальну власність за актом приймання-передачі у грудні 2012 році. Статтею 120 Земельного кодексу України встановлено, що у разі набуття права власності на житловий будинок,

Відповідно до пункту 12 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України рішенням 11 сесії Новодружеської міської ради 5 скликання №109 від 24.05.2007 року ВАТ «Лисичанськвугілля» було надано у постійне користування земельну ділянку площею 0,9072 га для обслуговування багатоквартирного житлового будинку за адресою: м. Новодружеськ, вул. Куйбишева, 48.

ВАТ «Лисичанськвугілля» 19.07.2007 року отримало державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, 28.08.2007 р. зареєструвало право власності на житловий будинок.

Цей житловий будинок ввійшов до переліку об'єктів соціальної сфери ВАТ «Лисичанськвугілля», якому згідно з рішенням 7 сесії Лисичанської міської ради за №130 від 09.11.2006 року була надана згода прийняти його у комунальну власність територіальної громади м. Лисичанська. У лютому 2009 року будинок було передано у комунальну власність цієї громади відповідно до акта прийому-передачі без урахування об'єкта благоустрою (прибудинкової території).

Статтею 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (у чинній редакції на момент виник-

будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розміщені ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Згідно з розділом II Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель дер-

жавної та комунальної власності» визначено, що обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, що знаходиться на території України, фізичних та юридичних осіб, держави, територіальних громад, іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав.

Але досі власником вищезазначеного нерухомого майна залишається ВАТ «Лисичанськвугілля», оскільки виникле право власності у встановленому законом порядку Лисичанською міською радою не зареєстровано.

У грудні 2010 року ВАТ «Лисичанськвугілля» звертається з клопотанням до Новодружеської міської ради про розгляд питання припинення права постійного користування земельною ділянкою за вищезазначеною адресою. При її обстеженні на місцевості було встановлено, що, крім житлового будинку, на земельній ділянці знаходиться об'єкт благоустрою, який у акті прийому-передачі від 12.02.2009 року чомусь не було враховано. Протягом двох років ВАТ «Лисичанськвугілля» вживає заходів щодо інвентаризації цього об'єкта благоустрою та його оцінки. Додатковим актом прийому-передачі від 26 грудня 2012 року його було передано у комунальну власність територіальної громади м. Лисичанська.

жавної та комунальної власності» передбачено, що з дня набрання чинності цим Законом землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти комунальної власності відповідної територіальної громади.

Відповідно до п «а» статті 141 Земельного кодексу України однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою є добровільна відмова від цього права.

Отже, враховуючи також норми статті 120 цього ж Кодексу, припинення права користування земельною ділянкою в даному випадку належить до компетенції міської ради.

У січні 2013 року ПАТ «Лисичанськвугілля» знову звертається до Новодружеської міської ради з питання припинення права постійного користування цією ділянкою.

З першого січня 2013 року набирає чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо розмежування земель державної та комунальної власності». Зміни, які внесені до Земельного кодексу України, запровадили новий принцип розподілу повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування. Критерієм розмежування виступає форма власності:

— землями державної власності розпоряджаються відповідні органи державної влади;

— землями комунальної власності — відповідні органи місцевого самоврядування.

Відповідно до п.4 розділу II цього Закону: «У державній власності залишаються розташовані у межах населених пунктів земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств...». Відповідно до Закону України «Про акціонерні товариства» ВАТ «Лисичанськвугілля» перейменовано у Публічне акціонерне товариство «Лисичанськвугілля». Відповідно до пункту 7.1. Статуту ПАТ «Лисичанськвугілля»: «єдиним акціонером Товариства є держава в особі Міністерства енер-

гетики та вугільної промисловості України (100% акцій)».

Згідно з ч.2 ст. 84 Земельного кодексу України: «Право державної власності на землю набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом».

Серед підстав, за якими може припинятися право користування земельною ділянкою, статтею 141 Земельного кодексу України визначено:

- добровільну відмову від права користування земельною ділянкою;
- вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;

- набуття іншою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.

Стаття 149 Земельного кодексу України визначає порядок вилучення земельних ділянок державної власності відповідно до повноважень, а саме: ч. 6 ст. 149 Земельного кодексу України передбачено, що «обласні державні адміністрації на їх території вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні в межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб...».

Земельна ділянка, про яку йдеться, розташована у межах м. Новодружеська і перебуває у постійному ко-

ристуванні ВАТ «Лисичанськвугілля» — підприємства, у статутному фонді якого акції належать державі.

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

З посиланням на Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо розмежування земель державної та комунальної власності» Новодружеська міська рада була змушена залишити без розгляду клопотання ПАТ «Лисичанськвугілля».

У зв'язку з вищевикладеним, виконавчий комітет Новодружеської міської ради просить надати роз'яснення: чи відноситься до повноважень облдержадміністрації розгляд питань щодо вилучення з постійного користування вищезазначеної земельної ділянки та її передачі у комунальну власність територіальної громади м. Лисичанська відповідно до ч. 3 ст. 83, ч. 2 ст. 117 Земельного кодексу України.

Володимир ПЕРЕДЕРІЙ,
міський голова

м. Новодружеськ
Лисичанського району
Луганської області

Чи можливо укласти договори особистого сервітуту з землекористувачами? Як розробляти документацію (її назва та склад) до договору особистого сервітуту для того, щоб провести його державну реєстрацію?

С. СЕВІДОВ,
т.в.о. технічного директора
ПАТ "Полтаваобленерго"

м. Полтава

ДОГОВОРИ ОСОБИСТОГО СЕРВІТУТУ УКЛАДАТИ ІЗ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМИ МОЖНА

Так, договори сервітуту можуть укладатися як із власниками, так і з користувачами земельних ділянок (ч. 2 ст. 402 Цивільного кодексу та ч. 2 ст. 100 Земельного кодексу). У випадку укладання договору сервітуту із користувачем (орендарем) термін такого договору не повинен перевищувати термін дії договору оренди. Із власниками земельних ділянок за необхідності можна укласти безстрокові договори сервітутів.

Частиною шостою статті 21 Закону України "Про Державний земельний кадастр" встановлено, що відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту.

✉ Прошу роз'яснити такі питання:

1. Який порядок використання земельних паїв їх власниками (лісові насадження в зоні Полісся, паї позаростали кущами та лісом) для:

- а) вирощування лісу;
- б) використання для сільськогосподарських потреб (оранки, посіву)?

2. Який порядок використання територіальною громадою для власних потреб аналогічних лісових насаджень з метою:

- а) вирощування лісу;
- б) використання для сільськогосподарських робіт на землях (запасу, резерву) сільської ради?

Володимир СЛОБОЖАН,
землевпорядник

С. Шершні
Коростенського району
Житомирської області

1. **В**ідповідно до Указу Президента України від 8 серпня 1995 р. № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Статтями 24 та 25 Земельного кодексу України (далі ЗКУ) державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям надаються земельні ділянки із земель державної і комунальної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

При приватизації земель державних і комунальних сільськогоспо-

ПАЇ ПОЗАРОСТАЛИ ЛІСОМ. ЯК ЇХ ВИКОРИСТОВУВАТИ?

дарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожного з них земельної частки (паю).

Статтею 22 ЗКУ передбачено, що до земель сільськогосподарського призначення належать:

- сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Отже, паюванню підлягали сільськогосподарські угіддя. Слід зазначити, що в багатьох регіонах за рішенням трудового колективу на загальних зборах вирішувалося питання щодо паювання виключно ріллі.

Враховуючи вимоги статті 91 Земельного кодексу України, власники земельних ділянок зобов'язані використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням. Однак, земельні ділянки, надані у власність для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, можуть використовуватися тільки суб'єктами підприємницької діяльності. Якщо громадяни — власники земельних часток (паїв) бажали використовувати їх самостійно, то у заяві про виділення цих паїв в натурі (на місцевості) вони вказували цільове призначення для ведення особистого селянського господарства, а не для товарного сільськогосподарського виробництва.

Якщо ж земельна ділянка була виділена для товарного сільськогоспо-

подарського виробництва та виданий державний акт із зазначенням такого цільового призначення, до 2007 року можна було змінити її цільове призначення. На сьогодні, враховуючи положення п. 15 Перехідних положень ЗКУ, змінити цільове призначення (використання) земельної ділянки неможливо.

Отже, земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва її власник, який не є суб'єктом підприємницької діяльності (громадянин), має передати в оренду фермеру або сільськогосподарському підприємству (суб'єкту підприємницької діяльності) для вирощування сільськогосподарської продукції.

2. **В**ідповідно до статті 19 ЗКУ, землі України за основним цільовим призначенням поділяються на категорії земель. Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Насамперед, слід звернути увагу, що землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру (стаття 23 ЗКУ).

Якщо на приватних землях товарного сільськогосподарського виробництва місцева рада має намір посадити ліс та використовувати його для потреб територіальної громади, необхідно змінити цільове призначення такої ділянки. Як зазначалося вище, п. 15 Перехідних положень ЗКУ заборонено змінювати цільове призначення таких земель. Однак ці землі, відповідно до цього пункту, можуть бути викуплені для суспільних потреб. Перелік суспільних потреб та порядок викупу земельних ділянок для цих цілей передбачені Законом України

«Про відчуження земельних ділянок, об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (ст.ст. 7-14).

Наступним кроком є зміна цільового призначення земельної ділянки.

Згідно зі статтею 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельних ділянок комунальної власності провадиться відповідними органами місцевого самоврядування.

У випадку, коли мова йде про сільськогосподарські землі запасу комунальної власності, теж необхідно змінити цільове призначення такої земельної ділянки.

Правовідносини, пов'язані з використанням лісових ресурсів та земель лісового фонду, регулюються Лісовим кодексом України.

Так, відповідно до статті 4 Лісового кодексу України передбачено, що до лісового фонду не належать:

- усі види зелених насаджень у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;
- окремі дерева і групи дерев, чагарники на сільськогосподарських угіддях, садибах, присадибних, дачних і садових ділянках.

Землі лісового фонду України поділяються на:

- лісові — вкриті лісовою (дервиною і чагарниками) рослинністю; не вкриті лісовою рослинністю, які підлягають залісненню (зруби, згарища, рідколісся, пустирі тощо), зайняті лісовими шляхами, просіками, протипожежними розривами;
- нелісові — зайняті спорудами, пов'язаними з веденням лісового господарства, трасами лінії електропередач, продуктопроводів та підземними комунікаціями тощо;
- зайняті сільськогосподарськими угіддями (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, надані для потреб лісового господарства);
- зайняті болотами і водоймами в межах земельних ділянок лісового фонду, наданих для потреб лісового господарства.

БЕЗОПЛАТНО ПРИВАТИЗУВАТИ ДВІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ЗА ОДНИМ ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ НЕ МОЖНА

✉ Прошу дати пояснення щодо можливості приватизації земельних ділянок, на яких розміщені житловий будинок, господарські будівлі і споруди (присадибна ділянка).

Згідно зі свідоцтвом про право власності на будинок маю намір приватизувати земельну ділянку для будівництва і обслуговування житлового будинку площею 0,0512 га.

Одночасно мені та моїй донці належить будинок на праві спільної часткової власності (9/25), який розміщений за іншою адресою, на земельній ділянці площею 0,0774 га. Донька має намір приватизувати земельну ділянку.

Чи маю я право одночасно, за одним цільовим призначенням, не перевищуючи площу відповідно до норми (0,10 га), приватизувати земельні ділянки за двома адресами (0,0512 га + (9/25) 0,0262 га) = 0,0744 га.

Наталія ПОПСУЙКО

м. Кіровоград

3. **З**гідно зі статтею 116 Земельного кодексу України безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:

- а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
- б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом.

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у

межах норм, визначених статтею 121 цього ж Кодексу, провадиться один раз по кожному виду використання.

Статтею 121 встановлено, що для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд в містах передаються безоплатно у власність громадян України земельні ділянки площею до 0,1 га.

Тобто, земельна ділянка для використання за цим цільовим призначенням може бути будь-якого розміру, але не більше 0,1 га. У Вашому випадку мова йде про безоплатну приватизацію двох земельних ділянок, що, незалежно від їх площі, Земельним кодексом не допускається.



Порядок надання (передачі) земельних ділянок з метою ведення фермерського господарства передбачений статтями 7 та 13 Закону України «Про фермерське господарство».

Так, відповідно до норм зазначеного Закону, для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель державної або комунальної власності громадяни звертаються до територіального органу земельних ресурсів або місцевої ради із відповідною заявою.

У заяві зазначаються: бажаний розмір і місце розташування ділянки, кількість членів фермерського господарства та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність, обґрунтування розмірів земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства. До заяви додаються документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

Перелік документів, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві, затверджується Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної аграрної політики (ч. третя ст. 7 Закону «Про фермерське господарство»).

Станом на сьогодні відповідна постанова Кабінету Міністрів України не прийнята.

Проектом постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Переліку документів, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві» пропонується затвердити Перелік, що складається з двох пунктів:

- виписка з трудової книжки громадянина України;
- підтвердження сільської, селищної або міської ради за місцем розташування земельної ділянки щодо ведення особистого селянського господарства (досвід роботи у таких господарствах

ДОСВІД РОБОТИ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ ЧЛЕНИ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА МОЖУТЬ ПІДТВЕРДИТИ ТРУДОВИМИ КНИЖКАМИ

На території нашої сільської ради створені фермерські господарства. Але на даний час існують перепони щодо безоплатного одержання земельних ділянок у власність членами фермерських господарств. Адже до заяви члена фермерського господарства про передачу йому у власність земельної ділянки із земель цього господарства необхідно додати документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві.

Дайте, будь ласка, роз'яснення такому тлумаченню: «до заяви додаються документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві».

— які це документи і чи є документом довідка із сільської ради про те, що член фермерського господарства має у користуванні земельну ділянку (до 2 га) для ведення особистого селянського господарства, на якій вирощує сільськогосподарську продукцію?

— чи необхідно тільки мати освіту агронома, або тільки запис в трудовій книжці про роботу члена господарства саме в цьому господарстві? Якщо так, то який термін роботи?

— чи є інші документи які б підтверджували досвід роботи у сільському господарстві?

Хочу ще викласти свою думку щодо діяльності фермерського господарства. Як може здійснювати свою господарську діяльність фермерське господарство без бухгалтера, юриста, водія тощо? Хіба це не ті професії, які необхідні для діяльності господарства?

Людмила ЗАСІЧЕНКО,
сільський голова

с. Чорноморське
Голопристанського району
Херсонської області

підтверджується на підставі даних, зазначених у Погосподарській книзі відповідно до Порядку обліку особистих селянських господарств сільськими, селищними та міськими радами, затвердженого наказом Державного комітету статистики України від 26 жовтня 2009 року № 409, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 19 січня 2010 року за № 44/17339).

Як відзначають розробники цього проекту, дані норми дозволять ліквідувати перешкоди на шляху створення фермерських господарств та їх державної реєстрації та прогнозується, що прийняття даного проекту постанови сприятиме «створенню додаткових ро-

бочих місць на селі, підвищить рівень життя та усуне можливість здійснення корупційних правопорушень при виділенні земельної ділянки для ведення фермерського господарства».

Така процедура характерна для першого етапу — етапу створення фермерського господарства, коли громадянин — голова фермерського господарства спочатку як фізична особа отримує в оренду земельну ділянку, і тільки після реєстрації права оренди реєструється фермерське господарство як юридична особа.

Однак Закон України «Про фермерське господарство» передбачає також можливість приватизації землі існуючого фермерського

господарства його членами. Так, відповідно до статті 13 цього ж Закону члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).

Ім передаються безоплатно у приватну власність із раніше наданих у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства, передаються безоплатно у приватну власність у рахунок земельної частки (паю).

Право на приватизацію земель фермерського господарства не поширюється на громадян — членів цього господарства, які раніше набули права на земельну частку (пай).

Щодо трудових відносин у фермерському господарстві, слід зазначити, що згідно зі статтею 27 згаданого Закону трудові відносини у фермерському господарстві базуються на основі праці його членів. У разі виробничої потреби фермерське господарство має право залучити до роботи в ньому інших громадян за трудовим договором (контрактом).

Трудові відносини членів фермерського господарства регулюються статутом, а осіб, залучених до роботи за трудовим договором (контрактом), — законодавством України про працю.

Крім того, частиною четвертою статті 27 Закону «Про фермерське господарство» встановлено, що видача трудових книжок членам фермерського господарства і громадянам, які працюють у ньому за трудовим договором (контрактом), та їх ведення здійснюються відповідно до законодавства України про працю.

Отже, досвід роботи в сільському господарстві для членів фермерського господарства підтверджується, у тому числі, і трудовими книжками.

З 2002 РОКУ ПРАВО ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ НЕОБХІДНО БУЛО ПЕРЕОФОРМИТИ НА ОРЕНДУ

Відповідно до статті 92 Земельного кодексу України, який набув чинності з 01.01.2002 року, право постійного користування земельною ділянкою — це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набуваються:

- а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
- б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації.

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам (ст. 93 цього ж Кодексу).

Отже, з 2002 року в постійне користування земельні ділянки могли надаватися лише особам, зазначеним у статті 92.

Навіть якщо рішення про надання в постійне користування було прийняте до 2002 року, до отримання державного акта на право постійного користування, відповідно до вимог статті 22 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року), який діяв на час прийняття рішення про передачу у постійне користування земельної ділянки ТОВ, право власності на землю або право користування наданою земельною ділянкою виникло після встановлення землевпорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує це право.

У 2002 році юридичній особі (ТОВ) був виданий державний акт на право постійного користування землею. Які законні підстави на сьогодні мають органи місцевого самоврядування — власники земельної ділянки — для змушування юридичної особи до викупу земельної ділянки або складання договору оренди з власником земельної ділянки?

Сергій КАНДИБА

смт Гостомель
Київської області

Приступати до використання земельної ділянки, в тому числі на умовах оренди, до встановлення меж цієї ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує право власності або право користування землею, заборонялося.

Крім того, для таких випадків пунктом 1 Перехідних положень чинного Земельного кодексу встановлено, що рішення про надання в користування земельних ділянок, а також про вилучення (викуп) земель, які прийняті відповідними органами, але не виконані на момент введення в дію цього Кодексу, підлягають виконанню відповідно до вимог цього Кодексу.

Отже, якщо рішення про передачу у постійне користування земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю було прийняте до 2002 року, то з 2002 року державний акт на право постійного користування видавати вже не мали права. ТОВ необхідно було переоформити своє право користування земельною ділянкою з постійного на оренду. А тому вимоги органів місцевого самоврядування є хоча й запізненими, але законними.



Дайте, будь ласка, відповідь на таке запитання: яка організація повинна затверджувати проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок для ведення фермерського господарства, розроблений відповідно до розпорядження голови районної державної адміністрації у кінці 2012 року, та хто має нести відповідальність за відмову у затвердженні проекту землеустрою і укладенні договору оренди землі?

Ольга ВОЛОСЬКА

До кінця 2012 року державними землями сільськогосподарського призначення розпоряджалися районні державні адміністрації, які передавали її у власність або надавали в користування, у тому числі для створення та ведення фермерських господарств. Для цього зацікавлена особа мала звернутися до райдержадміністрації та отримати дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок для цих цілей. Проект землеустрою розроблявся землевпорядною організацією та подавався на затвердження відповідно до вимог статті 123 та 181-1 Земельного кодексу та Закону «Про землеустрій».

З 2013 року внесеними змінами до Земельного кодексу України по-

вноваження щодо розпорядження державними сільськогосподарськими землями перейшли до територіальних органів земельних ресурсів.

Оскільки відповідно до статті 58 Конституції України закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи, ніхто не може відповідати за діяння, які на час їх вчинення не визнавалися законом як правопорушення.

Отже, оскільки дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки надавався райдержадміністрацією до 2013 року, тобто в межах чинного на той період законодавства, такий

НАДАНИЙ ДО 2013 РОКУ ДОЗВІЛ НА РОЗРОБКУ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ Є ЧИННИМ, А РОЗРОБЛЕНИЙ ПРОЕКТ — ЗАКОННИМ

дозвіл є чинним і проект землеустрою, який розроблено відповідно до нього, є законним.

Враховуючи, що до кінця 2012 року проект землеустрою за різних обставин не був затверджений райдержадміністрацією, а також те, що з 2013 року ці повноваження перейшли до органів Держзем-агентства, саме органи земельних ресурсів, які, до речі, погоджували проект землеустрою, мають його затвердити та прийняти рішення про передачу земельної ділянки в оренду для ведення фермерського господарства.

У випадку відмови територіального органу земельних ресурсів його затверджувати, заявник має право звернутися до суду за захистом своїх прав.



Ми, троє козівників з поголів'ям близько ста дійних кіз, хочемо отримати в оренду пасовища та сінокоси на території Кам'янопотоківської сільської ради Кременчуцького району Полтавської області за межами населених пунктів для подальшого нарощування поголів'я.

Прошу пояснити порядок звернення та оформлення договору оренди?

Анатолій ПАНАСЕНКО

сторони орендаря такий договір може бути підписаний відразу трьома особами або однією, уповноваженою на це іншими;
5) звернутися до Державної реєстраційної служби щодо державної реєстрації права оренди.

Статтею 25 Земельного кодексу України (в редакції від 25.10.2001 року) було передбачено, що при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

Слід зазначити, що тільки Законом України від 20 квітня 2004 р. №1694-IV «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, освіти та охорони здоров'я, що проживають у сільській місцевості», який набув чинності 30.12.2004 р., були внесені зміни до частини першої статті 25 Земельного кодексу України, згідно з якими встановлено, що при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються, в тому числі, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради.

Отже, при приватизації земель цього господарства у 2002 році працівники соціальної сфери згідно із законодавством, яке діяло на той час, не мали права на отримання відповідної земельної частки (паю).

Одночасно необхідно звернути увагу на те, що відповідно до статті 121 Земельного кодексу України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства у розмірі не більше 2,0 га і відповідно на кожен земельну ділянку розробляється окремий проект землеустрою.

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами передбачений статтею 118 Земельного кодексу України. Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи

ОРГАНИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ПРИЙМАЮТЬ РІШЕННЯ ПРО ПЕРЕДАЧУ У ВЛАСНІСТЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ТА ЗАТВЕРДЖУЮТЬ ДОКУМЕНТАЦІЮ



При розпаюванні земель КСП «Яблунівське» у 2002 році працівники соціальної сфери не отримали земельної частки (паю). Для цих людей було виділено із земель резерву і запасу земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, якими вони користуються і сьогодні, сплачуючи податки за використання землі (вчасно і в повному обсязі).

Використовуючи своє право на приватизацію земель, ми в 2009 році звернулися до Лисянської райдержадміністрації про надання дозволу на виготовлення проекту із землеустрою щодо відведення земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства в адміністративних межах Яблунівської сільської ради.

Розпорядженням № 139 від 9 квітня 2010 р. Лисянська РДА надала дозвіл 24 особам нашого села на виготовлення проекту із землеустрою на приватну власність кожному громадянину згідно зі списком. Ми замовили проектну документацію. Але у затвердженні цих проектів нам було відмовлено, тому що 30 червня 2010 року розпорядженням № 163 обласної держадміністрації було створено комісію з визначення доцільності розміщення об'єктів на території області. Лисянська районна адміністрація запропонувала нам звернутися з новими заявами з цього питання. І 28 травня вже 2012 року обласна комісія рекомендувала Лисянській держадміністрації надати земельні ділянки кожному заявнику у власність. Наголошуємо, що розгляд наших заяв тривав ДВА роки, хоч документація була виготовлена і ми неодноразово просили різні інстанції прискорити вирішення питання приватизації (документи додаємо).

Коли ми звернулися до Головного управління Держземагентства в області, у затвердженні проектів нам відмовили в усній формі (письмова відповідь категорично не надавалася), мотивуючи закінченням терміну дії розпорядження 2010 року. Тому оформлення нашої документації затяглося вже на ТРИ роки.

Звертаємося до вас з проханням надати нам допомогу з цього питання. Як нам діяти далі? Що потрібно ще оформити, щоб все-таки отримати земельну ділянку у власність?

Працівники соціальної сфери
(всього 24 особи)

с. Яблунівка
Лисянського району Черкаської області

комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

З 1 січня 2013 року повноваження щодо розпорядження сільськогосподарськими землями державної власності (в даному випадку за цільовим використанням для ведення особистого селянського господарства) належать до Держземагентства України та його територіальних органів (згідно з частиною 4 статті 122 Земельного кодексу України).

Тобто, затвердження проектів землеустрою належить до компетенції

органів земельних ресурсів. Відповідний орган у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приймає рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та надання їх у власність.

Необхідно зазначити, що відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

ГРОМАДЯНИ, ЯКІ УТРИМУЮТЬ КІЗ, МОЖУТЬ ОТРИМАТИ ЗЕМЛЮ ПІД ПАСОВИЩА В ОРЕНДУ

Згідно зі статтею 34 Земельного кодексу України громадяни можуть орендувати земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби. При цьому в оренду земельні ділянки для означених цілей передаються за заявою громадян на безаукціонній основі.

Для цього громадянам необхідно:

- 1) звернутися із заявою до територіального органу земельних ресурсів та отримати дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. У заяві зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До заяви мають додаватися графічні матеріали, на яких зазначаються:
- 2) після отримання дозволу звернутися до землевпорядної організації та замовити проект землеустрою;
- 3) подати проект землеустрою на затвердження до територіального органу земельних ресурсів, який має його затвердити та прийняти рішення про передачу в оренду земельну ділянку для визначених цілей;
- 4) укласти з територіальним органом земельних ресурсів договір оренди земельної ділянки. Зі