



НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ

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

ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ МАГАЗИНУ У ПІДЗЕМНОМУ ПРОСТОРІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ДОКУМЕНТИ НЕ ПОТРІБНІ



До кадастрових реєстраторів для реєстрації земельних ділянок подають технічні документації щодо встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок, переданих органом місцевого самоврядування в користування на умовах оренди для обслуговування об'єктів приватної власності (магазин), що розташовані в підземних переходах.

При розгляді матеріалів документації із землеустрою встановлено, що на поверхні земельних ділянок розташовані в одних випадках — землі загального користування (вулиця), в інших — землі природно-заповідного фонду (пам'ятка садово-паркового мистецтва), а подаються на реєстрацію земельні ділянки під поверхнею ділянки (в підземному переході) — для будівництва та обслуговування закладів торгівлі.

Статтю 79 Земельного кодексу України встановлено, що земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. В пункті третьому зазначеної статті зазначено, що право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Просимо прокоментувати з точки зору законодавства:
— відповідність нормам закону прийнятих рішень органом місцевого самоврядування;
— на яких умовах власники нерухомого майна (в підземному переході) можуть користуватися простором під поверхнею ділянки;
— який вид документації із землеустрою в даному випадку необхідно розробляти.

**Кадастрові реєстратори
Управління Держземагентства**

м. Полтава

Насамперед згадаємо, що статтю 79 Земельного кодексу України визначається земельна ділянка як об'єкт права власності, а саме:

Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Підземні переходи, підземні станції метрополітену, вироблені соляні шахти тощо є не чим іншим, як

підземним простором, який у всьому світі використовується під розміщення різноманітних споруд, у тому числі і магазинчиків. При цьому використання підземного простору не ототожнюється з використанням земельної ділянки, а, отже, потребує інших підходів. Так, наказом Мінрегіонбуду від 21.10.2011 р. № 244, зареєстрованого в Мін'юсті 22 листопада 2011 р.

за №1330/20068, затверджено Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності. Згідно з цим Порядком для розміщення тимчасової споруди (ТС) необхідно розробити паспорт її прив'язки. Паспорт прив'язки ТС — комплект документів, у яких визначено місце встановлення ТС на топографо-геодезичній основі М 1:500, схему благоустрою прилеглої території.

Однак, слід пам'ятати, що для цілей згаданого Порядку тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності — одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.

Жодних землепорядних документів для розміщення магазину (ТС) у підземному просторі виготовляти не потрібно.

Щодо третьої частини статті 79, в якій йдеться про те, що право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд, — не маємо жодних заперечень. Разом з тим слід пам'ятати, що ця норма стосується об'єктів, які планується розмістити на земельній ділянці, але технологічно вони розміщатимуться не тільки на самій поверхні, а й над ділянкою і під нею, наприклад, двоповерховий будинок з підвалом, погребом тощо. До випадку, про який йдеться у листі, ця норма не стосується.

ЯКЩО НА ПРИСАДИБНІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ БУДУЄТЬСЯ МАГАЗИН ЧИ СКЛАД, ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЇЇ ПОТРІБНО ЗМІНЮВАТИ

Нагадаємо, що у 2010 році наказом Держкомзему України від 23.07.2010 № 548 затверджено Класифікацію видів цільового призначення земельних ділянок. Цією Класифікацією передбачено, що земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлових будинків і господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) віднесені до земель житлової забудови та мають свій код КВЦПЗ — 02.01, а земельні ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі — віднесені до земель громадської забудови і мають код КВЦПЗ — 03.07. Отже, це земельні ділянки різного цільового призначення і при використанні присадибної земельної ділянки під розміщення об'єкта торгівлі необхідно змінювати цільове призначення такої земельної ділянки або її частини.

Частинами другою та четвертою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що:

Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

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

Однак, пунктом 6-1 Прикінцевих положень цього ж Закону передбачено, що дія частин третьої та четвертої статті 24 цього Закону до 1 січня 2015 року не поширюється на території, де відповідно до



Маю у приватній власності земельну ділянку за цільовим призначенням — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд і хочу змінити її цільове призначення, а саме — для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (розміщення магазину). В п. 4 ст. 24 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» сказано, що зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території, забороняється. У серпні 2013 року був затверджений генеральний план нашого міста та план зонування його території. Розміщення магазину на цій земельній ділянці відповідає плану зонування території. Але при поданні на погодження до управління містобудування та архітектури виконкому міської ради проекту відведення земельної ділянки, який розробляється для зміни цільового призначення, у погодженні відмовлено, посилаючись на відсутність детального плану території. Чи справді необхідна в цьому випадку розробка детального плану?

Р. ГОЦИН

м. Кривий Ріг
Дніпропетровської
області

цього Закону не затверджені плани зонування або детальні плани території.

Згідно зі статтею 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок відповідно до розробленого та затвердженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу на його розроблення Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності, розташованих у межах населеного пункту, провадиться сільською, селищною, міською радою.

Зміна цільового призначення земельної ділянки необхідна у випадку прийняття рішення землевласником використовувати її інак-

шим чином, ніж це було передбачено у проектах землеустрою та рішеннях про передачу її у власність. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється, розробляється землевпорядною організацією на замовлення власників, погоджується згідно з вимогами статті 186¹ цього Кодексу органами виконавчої влади та подається на затвердження ради.

Отже, для можливості будівництва та експлуатації об'єкта торгівлі на присадибній земельній ділянці необхідно змінити її цільове призначення. Для цього власник має звернутися до землевпорядної організації та замовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється. Після розробки проект подається на затвердження до місцевої ради. Рада приймає рішення про його затвердження або про відмову у його затвердженні. Відмовити у затвердженні рада має право у випадку невідповідності забудови плану зонування території та/або детальному плану території.

ВИКОНАВЕЦЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ МОЖЕ ЗДІЙСНЮВАТИ ПІДГОТОВКУ ЛОТІВ ЗА ВЛАСНІ КОШТИ



ООО «Аукционный центр земли, недвижимости и бизнеса» является победителем объявленного поселковым советом конкурса на проведение земельных торгов по продаже права аренды участка коммунальной собственности. При этом в связи с отсутствием средств местного бюджета на изготовление проекта землеустройства одним из условий конкурса было предусмотренное ч. 5 ст. 136 Земельного кодекса Украины финансирование подготовки лота к продаже за счет средств исполнителя торгов, которым по результатам конкурса стало ООО «Аукционный центр земли, недвижимости и бизнеса». То есть, законодательством прямо предусмотрена возможность определения исполнителя торгов при отсутствии готовых к продаже лотов, обеспечение подготовки которых возложено на организатора торгов.

В соответствии с п. 3.10, утвержденного Приказом Минагрополитики Украины от 25.09.2012 г. № 579 «Порядка закупки услуг по выполнению работ по землеустройству, оценке земель и определению исполнителя земельных торгов на конкурентных началах», по результатам конкурса организатор земельных торгов не позже, чем в течении 20 дней после утверждения результатов конкурса, заключает с победителем конкурса договор на проведение торгов.

Вместе с тем, согласно ч. 1 ст. 137 ЗКУ, организатор земельных торгов не позднее десяти рабочих дней после подписания договора о проведении торгов передает, а исполнитель земельных торгов принимает документы и материалы на лот, указанные в ч. 4 ст. 136 ЗКУ.

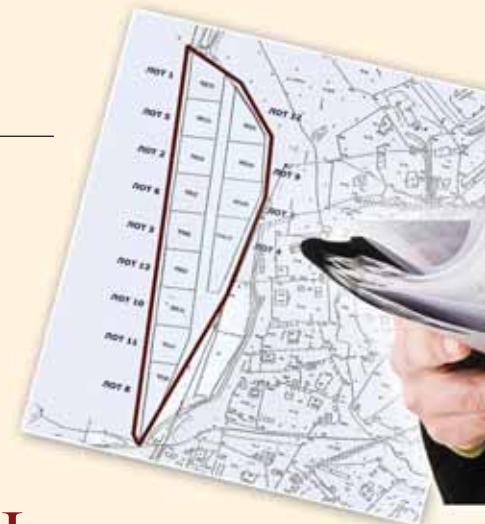
В связи с отсутствием на момент заключения договора на проведение торгов у организатора торгов, указанного в п. «а» ч. 4 ст. 136 ЗКУ, проекта землеустройства и предусмотренной законом возможностью финансирования подготовки лота к продаже (в том числе изготовления проекта) за счет средств исполнителя земельных торгов возникает ряд вопросов:

1. Когда и на каких условиях между организатором торгов и их исполнителем должен быть заключен договор о подготовке лотов к продаже?
2. Когда с учетом требований ч. 1 ст. 137 ЗКУ организатор земельных торгов должен передать исполнителю торгов документы и материалы на лот при отсутствии таких материалов на момент подписания договора о проведении торгов в течении 20 дней после утверждения результатов конкурса?

Убедительно прошу дать разъяснения по указанным вопросам, без ответа на которые проведение как самих земельных аукционов, так и подготовки лотов к продаже крайне затруднительно.

С уважением

Сергей КУЗНЕЦОВ,
директор



Частиною п'ятою статті 136 Земельного кодексу України встановлено, що 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.

Згідно з частиною шостою цієї ж статті закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах та визначення виконавця земельних торгів організатором земельних торгів здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель, а у разі, якщо законодавство про здійснення державних закупівель не застосовується, — на конкурентних засадах у порядку, що визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

Таким чином, законодавець надав можливість організатору торгів доручати підготовку лотів виконавцю за його кошти. У випадку, коли виконавець оплачує роботи з роз-



робки проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та експертної грошової оцінки земельної ділянки, яка або право користування якою виставляється для продажу на аукціоні, такі кошти не є бюджетними, а, отже, законодавство про здійснення державних закупівель у такому випадку не застосовується.

Між організатором та виконавцем земельних торгів має бути укладений договір про проведення земельних торгів, в якому має бути зазначено, що виконавець торгів за власні кошти забезпечує підготовку документів із землеустрою та з оцінки земельних ділянок, які або права на які передбачається продати на аукціоні. У договорі про проведення земельних торгів обумовлюються основні положення щодо переліку робіт, термінів підготовки документів та матеріалів для формування лотів та відшкодування коштів виконавцю за рахунок переможця торгів.

Щодо термінів, передбачених частиною першою статті 137 ЗКУ, вони чітко визначені лише для випадку, коли підготовку документів та матеріалів по земельних ділянках забезпечує організатор торгів за бюджетні кошти. Якщо виконавець торгів готує їх за власні кошти, то терміни мають обумовлюватися договором, оскільки за 10 робочих днів, як це передбачено ст. 137 ЗКУ, виконавець підготувати їх не встигне, а до підписання договору про проведення земельних торгів у виконавця немає повноважень (доручення) на підготовку матеріалів та документів для формування лотів.

ЯК ПРИПИНИТИ НЕЗАРЕЄСТРОВАНЕ ПРАВО ОРЕНДИ



Юридична особа орендувала земельні частки (паї), з об'єктивних причин припинила господарську діяльність. Договори оренди були зареєстровані згідно із законодавством (2010 рік) у земресурсах. У 2013 році нова юридична особа почала укладення договорів із власниками. Попередня юридична особа підписала додаткові угоди про дострокове розірвання договорів оренди. Землевпорядна служба не може зареєструвати угоди про дострокове розірвання, бо не має таких повноважень, реєстраційна служба відмовляє у реєстрації договорів новому орендонаймачу, оскільки договори зареєстровані з попереднім фермерським господарством. У кінцевому результаті ми не можемо здійснити реєстрацію договорів оренди. Який вихід із ситуації?

Володимир ШУРИН,

директор ТзОВ «Волинська переробна компанія»

с. Хрінники
Демидівського району
Рівненської області

Статтею 31 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що договір оренди землі припиняється, у тому числі, в разі ліквідації юридичної особи-орендаря.

Отже, припинення юридичної особи-орендаря, яке підтверджене довідкою з ЄДРПОУ про виключення з цього реєстру такої особи, є підставою для припинення договору оренди земельної ділянки в односторонньому порядку.

Якщо такий договір оренди земельної ділянки був укладений у 2011 році та зареєстрований в органах земельних ресурсів (відповідно до вимог чинного на той час законодавства), зареєструвати право оренди

вже не існуючого орендаря у Державному реєстрі прав не можливо.

Пунктом 39 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868, встановлено, що для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події.

Отже, вбачається, що у цій ситуації необхідно:

1. Звернутися до реєстраційної служби та отримати довідку про виключення з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців фермерського господарства — колишнього орендаря.
2. Власнику земельної ділянки звернутися до реєстраційної служби з заявою щодо реєстрації права власності на земельну ділянку, долучивши до заяви витяг з Державного земельного кадастру про реєстрацію в ньому земельної ділянки та виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про виключення з нього фермерського господарства — колишнього орендаря цієї ділянки.
3. Новому орендарю звернутися до реєстраційної служби щодо реєстрації права оренди згідно з укладеним договором оренди земельної ділянки.

ЗЕМЛІ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ТАКОЖ МОЖУТЬ БУТИ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», який набув чинності, встановлено, що:

«3.3 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.

5. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, здійснюється



На території Іллічівської сільської ради за межами населеного пункту знаходиться комплекс будівель і споруд аеропорту міста Маріуполя, який належить територіальній громаді цього міста. Він розташований на землях Іллічівської сільської ради. З 2003 по 2013 роки договір оренди був укладений з Першотравневою райдержадміністрацією та орендна плата надходила у місцевий бюджет. На сьогодні договір оренди не укладений.

Розпорядженням голови Донецької обласної державної адміністрації від 08.10.2012 ПАТ «Азовзагальмаш» було надано дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для експлуатації та обслуговування цілісного майнового комплексу комунального комерційного підприємства «Аеропорт Маріуполь» (аеропорт та аеродром цивільної авіації) із земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Просимо Вас роз'яснити територіальні повноваження відповідних територіальних громад щодо затвердження та послідовного укладання договору оренди на земельну ділянку.

Леонід СУПРУН, сільський голова

с. Іллічівське

Першотравневого району Донецької області

на підставі заяви органів, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку.

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

у межах населених пунктів — сільськими, селищними, міськими радами; за межами населених пунктів — органами виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють розпорядження такими земельними ділянками.

Отже, відповідно до вищезазначеного, земельні ділянки, на яких розміщене майно комунальної власності — цілісний майновий комплекс комунального комерційного підприємства «Аеропорт Маріуполь» (аеропорт та аеродром цивільної авіації), з 1 січня 2013 року є землями комунальної власності територіальної громади м. Маріуполя.

У 2012 році дозволу на розробку проектів землеустрою для цих цілей (до розмежування земель державної та комунальної власності) відповідно

до пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України (втратив чинність з 01.01.2013 р.) надавала обласна державна адміністрація.

Якщо дозвіл на складання проекту землеустрою наданий в період, коли законом на це уповноважувалася одна особа, а потім із зміною законодавства змінилася особа, уповноважена на ці дії, такий дозвіл є чинним. Пунктом 6 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» встановлено, що у разі якщо відомості про земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для державної реєстрації таких земельних ділянок, розміщених за межами населених пунктів, а також її затвердження здійснюється органами виконавчої влади, які відповідно до закону розпоряджаються такими земельними ділянками.

Рішення про надання в оренду земельної ділянки комунальному комерційному підприємству «Аеропорт Маріуполь» приймається Маріупольською міською радою, а також між ними укладається договір оренди земельної ділянки.