



Останнім часом до редакції надходить чимало листів від громадян із проханням допомогти вирішити конкретне земельне питання, роз'яснити ту чи іншу норму закону, втрутитися у конфліктну ситуацію. Ми вирішили поцікавитися, чому люди не можуть отримати вичерпну відповідь на місці, і запропонувати працівникам регіональних та районних управлінь разом пошукати її.

А оскільки у «свіжій» пошті виявилось одразу два листи із Верхньодніпровського району Дніпропетровської області, то їдемо у Верхньодніпровськ. Наша розмова з начальником управління Держземагентства у Верхньодніпровському районі Галиною ІВАНОВОЮ і головним спеціалістом, юристом Романом ГОРДІЄНКОМ вийшла за межі питань, порушених авторами звернень, і торкнулася інших актуальних проблем. Але почнемо з листів.

СПІРНІ ПИТАННЯ ЗУМОВЛЮЄ ПРАВОВА НЕВРЕГУЛЬОВАНІСТЬ

— Отже, пише К. Марусенко із селища Дніпровське. У 2012 році Верхньодніпровська райдержадміністрація затвердила проект землеустрою щодо відведення йому в оренду земельної ділянки для створення та ведення фермерського господарства, дозвіл на виготовлення якого він отримав ще у 2010 році. Після чого, того ж 2012 року з райдержадміністрацією був підписаний договір оренди земельної ділянки, який автор листа подав на реєстрацію до районного відділу земельних ресурсів. Однак, до 1 січня 2013 року договір оренди зареєструвати не встигли. «Із січня 2013 року тривалий час ні землересурси, ні реєстраційна служба документи для реєстрації мого права оренди за договором не приймали, а потім я отримав офіційну відмову, в якій зазначалося, що заяву на реєстрацію права оренди мною подано до реєстрації права власності на зе-

мельну ділянку», — пише Марусенко. І запитусь: як у цьому випадку зареєструвати своє право оренди на земельну ділянку?

Іванова: З 1 січня 2013 року право власності та право користування земельною ділянкою проводить реєстраційна служба юстиції. При проведенні реєстрації спочатку вона реєструвала право власності держави, а вже потім похідне право передачі в оренду земельних ділянок. Такі зміни вступили в силу з початку 2013 року. Але в бюджеті головного управління Держземагентства не були заплановані кошти на проведення реєстрації права власності за державою, оскільки ці кошти не були закладені в державний бюджет. Потім ситуація врегулювалася законодавчо. Тепер це відбувається безоплатно для держави і одночасно з реєстрацією похідного права. Проблема знято, Марусенко вже зареєстрував право оренди на земельну ділянку.



— Другий лист від Ганни Авраменко із міста Верхівцеве. На земельній ділянці, яка належить їй на праві власності, вона побудувала склад для реалізації будівельних матеріалів. Ділянка рішенням міської ради надавалася під будівництво та обслуговування житлового будинку. На початок будівництва складу було видано дозвіл з місцевих органів архітектури і містобудування. На даний момент жінка має декларацію про введення в експлуатацію складу, але коли вона звернулася з відповідними документами до Державного реєстратора прав на нерухоме майно, щоби зареєструвати цей об'єкт, їй відмовили в реєстрації, посилаючись на те, що потрібно провести зміну цільового призначення земельної ділянки.

Ганна Авраменко запитує: Чи потрібно проводити зміну цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває у власності, під торговим об'єктом, на будівництво якого отримано дозвіл у місцевих органах архітектури та містобудування?

Чи відбулися зміни до статті 38 Земельного Кодексу України щодо зміни цільового призначення земельної ділянки під розміщенням торговим об'єктом на власній земельній ділянці, якщо вона належить до однієї категорії земель.

«У нас на Дніпропетровщині, зокрема, у Верхньодніпровському районі вимагають проводити зміну цільового призначення на частину земельної ділянки під розміщенням торговим об'єктом на власній присадибній ділянці, — пише вона. — То чи законна вимога Державного реєстратора прав на нерухоме майно у Верхньодніпровському районі?»

Іванова: Так, згідно зі ст. 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. Законодавчо використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не потребує зміни цільового використання земельної ділянки.

Гордієнко: Хоча, на нашу думку, треба було б ці землі розрізнити і виписати цю різницю не підзаконними актами, а безпосередньо у Законі. Одна справа, якщо на ділянці збудовано житловий будинок, інша — якщо відкрито магазин чи склад, що вже передбачає комерційне використання землі, а якщо у тому складі будуть зберігати, приміром, хімічні речовини, — то це вже взагалі окрема історія...

Іванова: Тут зачіпаються інтереси держави: в особі податкової служби — з точки зору сплати податків від комерційної діяльності, в особі санстанції — з точки зору дотримання санітарних норм, в особі екологічної служби — з точки зору захисту навколишнього середовища від можливих негативних наслідків підприємницької діяльності. Фактично змінюється призначення присадибної ділянки.

Таких запитань не виникало б, якби законодавець чітко прописав законодавчу норму, які землі відносяться до громадської забудови. У даному випадку, в статті 38 Земельного кодексу України землі житлової та громадської забудови подаються як одне ціле.

І це не поодинокий випадок, коли правова неврегульованість на законодавчому рівні зумовлює спірні питання.



Галина ІВАНОВА

МОВОЮ ЦИФР

Верхньодніпровський район розташований у північно-західній частині Дніпропетровської області і займає площу 128,6 тис. га. З них майже 29 тис. га мають у користуванні 52 сільськогосподарські підприємства різної форми власності. Близько 41 тис. га (в т.ч. понад 38 тис. га ріллі) перебувають у користуванні громадян. Лісогосподарські підприємства господарюють на 12,8 тис. га, водогосподарські займають 85 га. Землі запасу, резерву та ін. сягають 41,6 тис. га.





Як передати в оренду водний об'єкт?

— **Наприклад, які ще, як на вас, спірні питання?**

Іванова: У числі проблемних — передача земель в оренду під водними об'єктами. Ці відносини регулюються чималою кількістю законодавчих актів — і Водним кодексом, і Земельним кодексом, і Законом України «Про аквакультуру». Але чіткого порядку, — наприклад, куди звертатися, черговість кроків, — в жодному з них не прописано.

Біля кожного водного об'єкта потрібно встановити бережну захисну смугу та водоохоронну зону. Є певні обмеження щодо використання земель: більш суворі — в бережній і порівняно м'які — у водоохоронній зонах. Однак не відомо, хто дає дозвіл на розробку проектної документації. Цільове призначення землі різне. Тобто є водний об'єкт, а є бережна захисна смуга, яка в основному представляє собою сільгоспугіддя (пасовища), і все це — землі водного фонду. Водними об'єктами розпоряджається облдержадміністрація, а землями сільгосппризначення, які також знаходяться на території водного фонду, — головне управління Держземагентства.

Гордієнко: Це — перший момент. Другий: земля може перебувати і в межах населеного пункту, і за його межами. Різні органи розпоряджаються цими землями. Отже, хто має розпоряджатися бережними смугами?

Не урегульований механізм відновлення бережної смуги до передачі водного об'єкта в оренду. У Законі «Про аквакультуру», зокрема, зазначено, що в даному випадку укладається договір передачі земель як водного фонду. А як же бути з сільськогосподарськими угіддями в бережній смузі, якими розпоряджається головне управління Держземагентства?

Навіть у самому погодженні проектної документації щодо встановлення меж бережних захисних зон є розбіжності. Згідно з постановою Кабінету Міністрів, якою визначається порядок розроблення цих проектів і їх погодження, сказано, що проект також погоджується і Мінприроди. Але, очевидно, це не саме Міністерство погоджує, а якась його структура на місцях.

Тобто, потрібно оцінювати нюанси чітко виписати, бо вони стають каменем спотикання під час оформлення документів про оренду об'єктів водного фонду.

Іванова: Або ще такий момент: хто має припинити право оренди на землі сільгосппризначення? Головному управлінню Держземагентства надані повноваження надавати ці земельні ділянки, а хто повинен вилучати ті, що були раніше надані іншими органами?

Гордієнко: Ось далеко не рідкісна нині ситуація: райдержадміністрація видала розпорядження про передачу земельної ділянки у 2013 році, але не встигла підписати угоду, а то й навіть зареєструвати вже підписану. Що робити людині, якій ця земельна ділянка відводилася?

Райдержадміністрація вже не розпоряджається цими землями, тому не підписує угоду, а головне управління Держземагентства теж не підписує, бо всі папери про передачу землі — на розпорядчих документах райдержадміністрації. Тобто людина або повинна починати все спочатку і знову платити за документацію, знову звертатися по дозвіл, або хоча б по наказ про передачу землі до головного управління Держземагентства?

— У попередньому номері журналу ми звернулися до читачів запропонувати вихід із ситуації, яка склалася з городами на Покровщині.



Роман ГОРДІЄНКО

Нагадаю: селяни, які все життя пропрацювали на кінному заводі, що й досі є держпідприємством, не отримали земельних паїв, а багато років користуються городами, виділеними із земель цього заводу. Зараз землями державної власності за межами села розпоряджається головне управління Держземагентства. Селяни обурюються, бо це великі витрати — їздити в обласний центр і оформляти документи, а натомість отримати у тимчасове користування лише 15 соток городу. Що б ви, як землевпорядник зі стажем, порадили безземельним жителям села Вишневе?

Іванова: Моє бачення таке: створити при сільраді громадське об'єднання для ведення городництва та передати ці землі в оренду громадському об'єднанню. Це, на мою думку, один із способів законно оформити право користування земельною ділянкою без зайвого клопоту для кожного окремого члена цього товариства. Люди не змушені будуть їздити в обласний центр, щоб отримати своїх 15 соток.



Нам потрібні важелі впливу на ліцензіатів

— Рівно два роки тому (у березневому номері за 2012 р.) ми розповіли про поневіряння жительки вашого району Ольги Левицької, яка у вересні 2009-го уклала з приватним підприємством договір про виконання земельно-кадастрових робіт, заплатила за роботу 9,5 тисячі гривень і роками добивалася виконання робіт. У даному випадку претензії до ПП «Радіан», що в Онуфріївці сусідньої Кіровоградської області. Жінка звернулася туди, бо звідти родом, і їй пообіцяли виконати роботу у найкоротший термін...

Іванова: Ми добре пам'ятаємо цей випадок. Ольга Костянтинівна зареєструвала документи в кадастровій системі лише торік. За час оформлення документів вона стала неабияким фахівцем у цій справі.

— Чи доводилося вам ще мати справу з такими фірмами і що, на вашу думку, треба зробити, щоб усунути їх з ринку цих послуг?

Іванова: Таких виконавців, на жаль, чимало і працювати з ними дуже важко. Люди платять не малі гроші і отримують неякісну документацію, несуть її нам, ми повертаємо із зауваженнями, люди знову — до виконавців, а їх вже й слід прохолов... Вони знову йдуть до нас, звинувачують, що ми вимагаємо зайве, просять прийняти те, що є. Ми, звичайно, не здаємося на умовляння, пояснюємо: нинішній ваш головний біль завтра буде головним болем вашого сусіда, який прийде оформляти документи на свою ділянку, і раптом з'ясується, що половину її займає ваш город...

— А ви можете якось вплинути на несумлінних так званих ліцензіатів?

Іванова: Прямого впливу не маємо. Для себе ми постійно моніторимо, хто як працює. Часом навіть виїжджаємо на місце із виконавцем, якість робіт якого викликає сумніви, і показуємо йому, що він там наміряв. Бо є й такі, що налаштовують людей проти нас... При таких вимірюваннях похибки у лінійних вимірах склали від 1 до 4 метрів на одній присадибній ділянці.

Гордієнко: Деяким підприємствам по три-чотири рази повертаємо документи. А причина проста: на місце не виїжджали, геодезичних робіт не проводили...

Іванова: Ромбовидну ділянку малюють прямокутною, а вона, звісно, не співпадає з її фактичними межами.

Основою землевпорядкування є якість проведення геодезичних вимірів. І тут мають працювати відповідальні спеціалісти. Крім того, необхідно розробити типову технічну документацію, в якій мають бути чітко визначені форма та зміст документів, які до неї входять. Так само й геодезичний звіт. Бо часом у кадастровому плані одні координати, а у геодезичному звіті — інші. А відтак незрозуміло, яка ділянка вимірювалася і де правильні координати вказані. Думаєш, а чи взагалі її міряли, чи, може, просто вклали чужі матеріали.

Нерідко на наші зауваження чуємо у відповідь: «А що, є накладки?» Виконавці думають, що ми не бачимо сусідніх ділянок, бо їх ще не

обміряли і не заносили в кадастр. І впевнені: навіть якщо вони неправильно виміряли ділянку, то накладку нам ніяк не виявити. Але ми використовуємо усі можливості, щоб перевірити, наскільки їхні межі співпадають з реальними.

Гордієнко: Якби був хоч якийсь важіль, навіть на правах рекомендацій, щоб управління могло звертатися в контролюючу інстанцію з пропозицією перевірити того чи іншого виконавця, який вже не перший раз подає неякісні документи. Зараз, навпаки, нас залякують: «Ми будемо скаржитися, бо ви безпідставно прискіпуєтеся». На що у нас одна відповідь: «Будь ласка. Ми готові в суді довести, що ви не професійно виконали роботу».

Іванова: І ще один важливий нюанс: у законодавстві ніде чітко не сказано про процедуру погодження технічної документації по встановленню меж земельних ділянок в натурі (на місцевості). Раніше така документація погоджувалася не лише з органами Держкомзему, а й з органами архітектури. Наразі це законодавчо не закріплено. Але ж за даними такої документації інформація вноситься в Державний земельний кадастр, який є основою для створення містобудівного кадастру. У землевпорядній служби на сьогодні немає інформації та повноважень для контролю за додержанням червоних ліній та інших містобудівних норм та обмежень. Контроль за додержанням цих норм при встановленні меж земельних ділянок та можливості передачі у власність завжди здійснювали органи архітектури. Чи не будемо ми потім, при створенні містобудівного кадастру, усунути допущені недоліки в земельному кадастрі. Попередити помилку завжди легше, ніж потім її усунути.



Чи треба вилучати приватизовану ділянку із садового товариства?

— **З** якими питаннями найчастіше звертаються люди?

Гордієнко: На початку минулого року найбільше звернень було щодо отримання кадастрового номера, отримання витягу.

Сьогодні найчастіше звертаються з приводу садових товариств і дачних ділянок, які також залишаються без правового врегулювання. У садових товариствах чимало земельних ділянок уже приватизовано, внесків ніхто не платить, а податкова вимагає від товариств сплачувати податки. Колізія виникла у зв'язку з тим, що земельна ділянка, хоч вона вже й приватизована, але все ще перебуває у постійному користуванні садового товариства. От і виходить, що воно юридично ще існує, а фактично вже ні. Цієї ситуації можна було б уникнути, якби спочатку ці ділянки вилучили, а вже потім надавали їх у приватну власність.

Наразі головне управління Держземагентства, яке розпоряджається землями сільгосппризначення за межами населених пунктів, призупинило цей процес, посилаючись на те, що спочатку треба вирішити правові питання, а вже потім передавати у власність. Кілька десятків людей зверталося, їм відмовили. Люди скаржаться: «Сусід приватизував — для нього що, інший закон діє?». Роз'яснюємо, але проблема потребує вирі-

шення. Що робити з такими землями, як вилучити з постійного користування земельні ділянки, які вже приватизовані, які не використовуються, та інші?

Іванова: Річ у тому, що приватизувати свою земельну ділянку людина може, згідно із законом, без згоди членів садового товариства. Якщо наполягати на тому, що ці ділянки мають вилучатися із користування садового товариства, то в такому разі треба вносити відповідні зміни у правовстановлюючий документ, у технічну документацію. Це нереально.

Тому, як на мене, необхідно врегулювати правові засади існування товариства за нових умов. Адже ділянки приватизуються не всі підряд, і їх не можна відокремити від решти неприватизованих і вивести за межі товариства. Крім того, навіть приватизувавши свою ділянку, людина не обов'язково виходить із членів товариства, оскільки продовжує користуватися колективними водозабезпеченням, електрикою, охороною.

Нам було б цікаво, що з приводу проблемних ситуацій, які ми сьогодні обговорювали, думають наші колеги. Можливо, й підкажуть нам правильну відповідь на спірні питання.

**Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО**

Дніпропетровська область

ВІД РЕДАКЦІЇ

До пошуку відповідей на порушені питання долучилася юрист редакції Алла КАЛЬНІЧЕНКО:

1. З приводу листа В. Марусенко.

Хочу подякувати насамперед колегам за вирішення цього питання. Для більш чіткого розуміння сказаного хочу процитувати частину третьої статті 4¹ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», за якою: *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.*

Отже, враховуючи вищевикладене, а також роз'яснення Державної реєстраційної служби України за №2950/05-15-13 від 06.08.13, для реєстрації права оренди земельної ділянки необхідно подати раніше прийняте рішення Верховнодніпровської райдержадміністрації про передачу земельної ділянки в оренду, сам договір оренди та інші необхідні для цього документи.



Алла КАЛЬНИЧЕНКО

2. З приводу листа Ганни Авраменко з міста Верхівцеве.

До сказаного колегами варто додати, що у 2010 році наказом Держкомзему України від 23.07.2010 №548 затверджено Класифікацію видів цільового призначення земельних ділянок. Згідно з Класифікацією земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлових будинків, 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, вони різного цільового призначення і при використанні присадибної земельної ділянки під розміщення об'єкта торгівлі необхідно змінювати цільове призначення такої ділянки або її частини.

Зміна цільового призначення ділянки, згідно зі статтею 20 Земельного кодексу України, здійснюється за ініціативи її власника. Отже, власник має звернутися до землепорядної організації та замо-

вити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється. Проект подається на затвердження місцевої ради. Рада приймає рішення про його затвердження або про відмову. Відмовити рада має право у випадку невідповідності забудови плану зонування території та/або детальному плану території.

3. Хто має припинити право оренди на землі сільгосппризначення?

Не може погодитися із колегами, що повноваження органів Держземагентства обмежені лише можливістю надання державних земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність чи користування.

У випадку, коли орган державної виконавчої влади передав в оренду земельну ділянку державної власності відповідно до чинного на час укладання цього договору законодавства, а з часом ці повноваження перейшли до іншого органу, то такі повноваження переходять у повному обсязі, якщо інше прямо не визначене Законом. Тому припинення права користування, як постійного, так і оренди, щодо державних земель сільськогосподарського призначення віднесено до повноважень територіальних органів земельних ресурсів. Крім того, доцільно згадати пункт 3 Перехідних положень Земельного кодексу України, згідно з яким у випадках, коли земельні ділянки надані в оренду до введення в дію цього Кодексу органами, повноваження яких з надання земельних ділянок з прийняттям цього Кодексу змінені, продовження строку оренди зазначених земельних ділянок здійснюється органами, що мають право надання вказаних земель за цим Кодексом.

4. Хто надасть в оренду земельну ділянку, на яку райдержадміністрація вже видала розпорядження, але не встигла підписати угоду?

Такі питання були актуальними на початку 2013 року. Однак, починаючи з серпня того ж року, Укрдержреестром та Держземагентст-

вом було надано низку роз'яснень з цього приводу і питання вважається врегульованим. Так, зокрема, посилаючись на норми статті 58 Конституції України щодо незворотності дії в часі законів та інших нормативно-правових актів, Укрдержреестр листом від 16.08.2013 року № 2950/05-15-13 роз'яснив проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та їх обтяжень на підставі документів, за якими перехід права почався, але до 2013 року не завершена процедура оформлення чи реєстрації цього права.

5. Чи треба вилучати приватизовану ділянку із садового товариства?

На мій погляд, вилучення приватизованої земельної ділянки окремого члена садовничого товариства із земель цього товариства не вирішить всього комплексу проблем, які виникають у садовничого товариства, а навпаки — таких проблем збільшиться. Має бути узаконена межа садовничого товариства, аналогічно межі населеного пункту. Законодавчо необхідно визначити, що землі садовничих товариств складаються із земель, наданих його членам у власність чи користування, земельних ділянок загального користування, переданих йому у власність чи користування.

6. Як впливати на несумлінних ліцензятів?

Для боротьби з землепорядними організаціями, які виконують неякісні роботи, необхідно залучати осіб, які постраждали від них. Мають бути звернення, скарги до органів земельних ресурсів, які даватимуть підстави для проведення перевірок їх роботи та, у свою чергу, можливості дієвого впливу аж до заборони в подальшому здійснювати такі роботи. Крім того, доцільно залучати до землепорядних робіт ті землепорядні організації, які зарекомендували себе з позитивної сторони та рекомендувати громадянам та юридичним особам для виготовлення землепорядних документів саме їх.