



НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ

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

СІЛЬСЬКА РАДА МАЄ ПРАВО РОЗПОРЯДИТИСЯ
КОМУНАЛЬНОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ
СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ НА ВЛАСНИЙ РОЗСУД

Калмиківською сільською радою у 2013 році були проведені заходи щодо визначення спадщини відумерлою на земельну ділянку (пай). На підставі рішення суду сільська рада отримала свідоцтво про право комунальної власності на земельну ділянку (пай) площею 8,9873 га (рілля) з цільовим призначенням: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, землі сільськогосподарського призначення. Земельна ділянка знаходиться за межами населених пунктів на території, яка за даними державного земельного кадастру розташована в межах Калмиківської сільської ради. Просимо Вас роз'яснити: чи не буде порушенням норм — пп. «б» п. 15 розділу Х «Перехідних положень» Земельного кодексу України, якщо сільська рада надасть цю земельну ділянку у власність або користування членам своєї територіальної громади для ведення особистого селянського господарства зі зміною її цільового використання?

Лариса ДЕРЕВ'ЯНКО, сільський голова

с. Калмиківка
Старобільського району
Луганської області

Комунальна власність в Україні є самостійною формою публічної власності, відокремленою від державної власності. Статтею 142 Конституції України встановлено, що матеріальною й фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме й нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад. Управління майном, що є в комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування.

Щодо обмежень, визначених підпунктом «б» пункту 15 Перехідних положень Земельного

кодексу України щодо відчуження та зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок товарного сільськогосподарського виробництва та земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), то вони стосуються громадян та юридичних осіб, які мають земельні ділянки у приватній власності.

Отже, оскільки земельна ділянка товарного сільськогосподарського виробництва за рішенням суду перейшла у комунальну власність як відумерла спадщина, сільська рада має право розпорядитися цією ділянкою на свій розсуд та відповідно до чинного законодавства, а саме: має право поділити її на декілька ділянок, передати її у приватну власність або в оренду громадянам для ведення фер-

мерського господарства, для ведення особистого селянського господарства, городництва тощо.

Однак така передача земельної ділянки має певні застереження, зокрема:

- земельна ділянка має бути не серед поля, а на краю, аби не заважати обробітку решти землі;
- ділянка, яка перейшла до територіальної громади у комунальну власність, не повинна бути в оренді за договором з попереднім власником, оскільки відповідно до ст. 148-1 Земельного кодексу та Закону України «Про оренду землі» перехід права власності на земельну ділянку не є підставою для припинення дії договору оренди.

Рішенням Комінтернівського районного суду Одеської області від 08.11.2011 р. за громадянками Бушуєвою С. М., Тимофєєвою Л. М., Назаровою Н. М. після смерті Кульшової Марії Григорівни, померлої 15.02.2011 р., за законом у порядку спадкування визнано в рівних частинах (по 1/3 частині) право приватної власності на земельну ділянку загальною площею 0,030 га, розташовану на території Крижанівської сільської ради Комінтернівського району Одеської області по вул. Терешкової, 28 с. Крижанівка.

Право власності на цю земельну ділянку підтверджується державним актом від 23.12.1999 року.

У 2012 році виконана геодезична зйомка цієї земельної ділянки. Також розроблена технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Державним кадастровим реєстром технічна документація повернута в організацію, яка її розробила, оскільки площа земельної ділянки на 5,61 кв. м більша, ніж та, що успадкована згідно з державним актом на померлу, також не співпадають довжини лінійних промірів. У державного кадастрового реєстратора я (Бушуєва С. М.) була особисто, відповідь така ж...

Дайте, будь ласка, роз'яснення, що робити в таких випадках згідно з нормами чинного законодавства України.

С. БУШУЄВА, Л. ТИМОФЄЄВА, Н. НАЗАРОВА

с. Крижанівка
Комінтернівського району
Одеської області

Відповідно до пунктів 2 і 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

Якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).

У разі якщо після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до

Державного земельного кадастру виявлені помилки у визначенні площ та/або меж земельних ділянок (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у Державному реєстрі земель, її дійсним мелям; невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі у зв'язку із зміною методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів), такі помилки за згодою власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності можуть бути виправлені на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або

ПРИ ВИЯВЛЕННІ РІЗНИЦІ
УТОЧНЕНА ПЛОЩА
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
ВНОСИТЬСЯ В КАДАСТР
ЗА ЗГОДОЮ ЇЇ ВЛАСНИКА

за матеріалами інвентаризації земель.

Зміна меж земельної ділянки при виправленні вказаних помилок допускається за письмовим погодженням з особами, яким належить право власності (а щодо земель державної та комунальної власності — право користування) на суміжні земельні ділянки.

Отже, законних підстав для відмови у реєстрації Вашої земельної ділянки в Державному земельному кадастрі при різниці площ в 5 кв. м, визначених у державному акті 1999 року та технічній документації зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), немає. Зауважимо тільки, що при виявленні різниці (навіть значно більшої) уточнена (дійсна) площа земельної ділянки вноситься в кадастр за згодою (заявою) її власника (власників).

ПЕРШ НІЖ ВИПРАВИТИ ПОМИЛКУ В ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТАХ, НЕОБХІДНО ЦЕ ЗРОБИТИ В ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ ДОКУМЕНТАХ ТА ВНЕСТИ ЗМІНИ ДО ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

8 грудня 2012 року я отримав у власність земельну ділянку для гаражного будівництва площею 0,024 га згідно з договором дарування. У травні 2013 року виявилася помилка в адресі земельної ділянки. Зараз у мене на руках Державний акт на право власності на земельну ділянку та договір дарування з помилковою адресою.

Я отримав рішення виконкому міської ради про правильну адресу, але ні нотаріус, ні реєстраційна служба Міністерства юстиції не присвоїли цю адресу, мотивуючи необхідністю внесення змін у державний акт. Прошу надати роз'яснення з цього питання.

Петро РОМАНЮК

м. Сокаль
Львівської області

3 2013 року державні акти на право власності на земельну ділянку не видаються, а, отже, помилку в самому державному акті, який був виданий раніше, виправити неможливо. Разом з тим, оскільки з 2013 року для підтвердження виникнення права власності на земельну ділянку необхідно це право зареєструвати в Державному реєстрі прав, таку реєстрацію бажано робити вже із виправленою помилкою.

Відповідно до статті 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр» виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру, яка була допущена не з вини органу, що здійснює його ведення, здійснюється за плату, розмір якої встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Виправлення технічних помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких були внесені такі відомості, здійснюється після виправлення помилок у зазначених документах.

Виправлення інших помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою, оцінки земель, здійснюється після внесення змін до такої документації.

Виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може здійснюватися також на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у природі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Крім того, постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» теж регулюється питання виправлення помилок. Зокрема, згідно з пунктами 24, 138-140 цього Порядку встановлено, що внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру здійснюється виключно на підставі та відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» та цього Порядку.



Помилками у Державному земельному кадастрі є:

- 1) технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру;
- 2) технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру (в тому числі технічна помилка у документах, на підставі яких внесені відомості до Державного земельного кадастру);
- 3) помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель (в тому числі виявлена після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженій та переданій до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою);
- 4) помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії.

У разі виявлення фізичною або юридичною особою у витязі, довідці з Державного земельного кадастру, вкопюванні з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру технічної помилки (описки, друкарської,

граматичної, арифметичної чи іншої помилки) заінтересована особа письмово повідомляє про це за формою згідно з додатком 29 територіальному органу Держземагентства у районі (місті) за місцезнаходженням земельної ділянки.

У повідомленні викладається суть виявлених помилок.

До повідомлення додаються документи, що містять зазначені у повідомленні технічні помилки, та документи, що підтверджують такі помилки і містять правильну редакцію відповідних відомостей.

Повідомлення разом з доданими до нього документами подається заінтересованою особою особисто або надсилається рекомендованим листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Повідомлення про виявлення технічних помилок обліковуються шляхом їх реєстрації у Державному земельному кадастрі з присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати їх реєстрації та створенням їх електронних копій за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Отже, Вам необхідно звернутися спочатку до територіального органу Держземагентства та подати заяву про виправлення помилки згідно із додатком № 12 до Порядку. До заяви, крім обов'язкових документів, додається рішення виконкому міської ради про правильну адресу. Після внесення змін до Державного земельного кадастру та отримання витягу вже із виправленою адресою вам необхідно буде звернутися до Державної реєстраційної служби та зареєструвати своє право власності на земельну ділянку.

У випадку відмови у виправленні помилки Ви маєте право звернутися до суду.

НОРМИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ У СЕЛАХ І СЕЛИЩАХ РІЗНЯТЬСЯ

У зв'язку з неодноразовим зверненням громадян до сільської ради просимо надати роз'яснення щодо такого питання.

Селище — населений пункт у сільській місцевості. На відміну від селища міського типу в українському законодавстві нема чітко визначеного терміну «селище» і критерію для відрізнення селища від села. Відповідно до Державного класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України (КОАТУУ) ДК 014-96, розробленого відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 4 травня 1993 року № 326 «Про концепцію побудови національної статистики України та Державну програму переходу на міжнародну систему обліку і статистики», до Новенської сільської ради належать населені пункти:

- селище Нове, площею 148,1 га з чисельністю населення 940 осіб;
- село Данило-Іванівка, площею 209,5 га з чисельністю населення 746 осіб;
- селище Зелене, площею 8,1 га з чисельністю населення 195 осіб;
- селище Садове, площею 66,5 га з чисельністю населення 640 осіб;
- село Ташенак, площею 21,0 га з чисельністю населення 120 осіб;
- село Піщанське, площею 5,9 га з чисельністю населення 73 особи.

Статтею 121 Земельного кодексу України передбачені норми безкоштовної приватизації земельних ділянок громадянами, а саме: громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із державної або комунальної власності в таких розмірах: для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара.

З метою дотримання діючого земельного законодавства чи можливо надавати громадянам в селищах сільської ради земельні ділянки в межах норм безоплатної приватизації не більше 0,25 гектара?

Валентин БУТЕНКО, голова сільської ради

сел. Нове
Мелітопольського району Запорізької області

3 згідно зі статтею 133 Конституції України систему адміністративно-територіального устрою України складають: Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села. Тобто, село і селище не отожднюються, а визначаються як окремі самостійні адміністративно-територіальні одиниці.

Селище — це, як правило, населений пункт, розташований при промислових підприємствах, будовах, залізничних вузлах, гідротехнічних спорудах, підприємствах із переробки сільськогосподарської продукції тощо.

Село ж є найдрібнішою адміністративно-територіальною одиницею України. Ним вважається населений

пункт зі сталим складом жителів, зайнятих здебільшого сільським господарством, рідше — народними промислами або санаторно-курортною справою.

Земельним кодексом України теж ці адміністративно-територіальні одиниці не отожднюються. Зокрема, статтею 121 визначено різну норму площ безоплатної передачі земельних ділянок для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд (присадибних ділянок), а саме: для села — не більше 0,25 га, а для селища — не більше 0,15 га. І саме, дотримуючись норм чинного законодавства, в селищах громадяни не можуть приватизувати присадибну земельну ділянку більшого за 0,15 га розміру.

ЗЕМЛЯМИ КОЛЕКТИВНОЇ ВЛАСНОСТІ РОЗПОРЯДЖАЮТЬСЯ ГРОМАДЯНИ — ЧЛЕНИ ЦЬОГО КОЛЕКТИВУ

На час прийняття рішення про передачу у колективну власність садівницькому товариству та видачу йому відповідного державного акта діяв Земельний кодекс України в редакції 1992 року. Статтею п'ятою якого було встановлено, що земля може належати громадянам на праві колективної власності.

Суб'єктами права колективної власності на землю, за цією статтею, були колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснюється за рішенням загальних зборів колективу співвласників. Ні рада, ні адміністрація, ні територіальні органи земельних ресурсів до земель колективної власності ніякого відношення не мають.

Згідно зі статтею 58 Основного закону України — Конституції — закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Отже, виданий відповідно до законодавства, яке діяло на момент видачі, державний акт на право колективної власності є чинним, допоки не буде визнаний недійсним у судовому порядку або у зв'язку із переоформленням права колективної власності. За рішенням загальних зборів членів цього товариства, зазначених у списку-додатку до державного акта на право колективної власності, право власності землі загального користування можна переоформити на юридичну особу — садівницьке товариство. Підставою для такого переоформлення буде рішення загальних зборів.



Наше садівницьке товариство зареєстровано у 1994 році, кількість членів товариства — 297, в основному працівники залізниці.

За рішенням Городоцької сільської ради Рівненського району Рівненської області від 03.03.1995 року № 36 садівницькому товариству «Залізничник» передано у постійне користування земельну ділянку площею 35,0 га під колективне садівництво із земель лісових розсадників і плантацій Обарівського лісорозсадника Львівської залізниці.

На підставі розробленого Рівненським філіалом інституту землеустрою проекту роздержавлення і приватизації земель товариства рішенням Городоцької сільської ради від 08.07.1996 року передано садівницькому товариству «Залізничник» у колективну влас-



ність 9,4 га земель загального користування, з них:

- вулиці, проїзди — 4,2 га;
- захисні насадження — 4,7 га;
- під об'єктами господарського використання (автостоянка, пожево-дойми, будинок правління, сміттєзбірник) — 0,5 га,

та видано державний акт на право колективної власності на землю від 31.01.1997 року.

Решта земель площею 25,6 га запроектована для передачі у приватну власність членам садівницького товариства.

За заявами членів товариства рішенням Городоцької сільської ради від 17.07.1998 року згідно з додатками (списком) їм передано земельні ділянки загальною площею 25,6 га в розмірах згідно з проектом організації території садівницького товариства у приватну власність для ведення садівництва, на які вони одержали державні акти, зареєстровані в законному порядку. Але річ не втім.

Колективну власність ми не можемо зареєструвати у земельному кадастрі, оскільки такої власності не існує на сьогодні.

Згідно з положеннями ст. 35 ч. 4 Земельного кодексу України землі загального користування садівницького товариства передаються безоплатно у власність товариству за клопотанням вищого органу управління товариства.

Але ми маємо вже документ на право колективної власності на ці землі, тому в нас виникають такі запитання:

1. Чи дійсний (легітимний) державний акт на право колективної власності на землю, адже його ніхто не відміняв?
2. Якщо колективної власності на землю тепер не існує, то чия це земля — хто, яким документом і кому передав?
3. Як, якими документами можна передати ці землі у власність садівницькому товариству?

М. ШВЕД, голова правління садівницького товариства «Залізничник»

м. Рівне

ЯКЩО ВЛАСНИК ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НЕ ВСТИГ ОТРИМАТИ ДЕРЖАВНИЙ АКТ, ТО НАДАТИ ЇЇ ІНШІЙ ОСОБІ МОЖНА ЛИШЕ ПІСЛЯ ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ ПРО ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ У ЗВ'ЯЗКУ ЗІ СМЕРТЮ ОСОБИ



Державний акт на право власності на земельну ділянку був виготовлений у 2010 році, але не виданий у зв'язку зі смертю чоловіка Ромашкіна А. О. Технічна документація була затверджена рішенням Комсомольської міської ради від 22.01.2013 р. 29 сесією 6 скликання земельну ділянку в с/т «Ромашка» було передано у власність мені, Ромашкіній Світлані Іванівні. Кадастровий номер був присвоєний 18 жовтня 2012 року відділом Держкомзему у м. Комсомольську Полтавської області і після затвердження актом прийомки-передачі 11.02.2013 р. зданий в архів Держкомзему. Нині відділ Держземагентства дає відмову на отримання витягу з Державного земельного кадастру на земельну ділянку і його реєстрацію.

Прошу надати роз'яснення, чи правомірні вимоги відділу Держземагентства щодо відмови на отримання витягу.

Світлана РОМАШКІНА

м. Комсомольськ
Полтавської області

На жаль, з листа не зрозумілі підстави відділу Держкомзему у м. Комсомольську для відмови у наданні витягу з Державного земельного кадастру. Можливо, це пов'язано з тим, що рішенням ради не припинено дію рішення про передачу у власність земельної ділянки Ромашкіну А.О. у зв'язку із його смертю або з іншими обставинами.

Слід зазначити, що з 01.01.2013 року набрали чинності Закон України «Про Державний земельний кадастр», Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року за №1051.

Судячи з Вашого листа, відповідна технічна документація із землеустрою, ймовірніше — технічна документація зі складання державного акта на право власності на земельну ділянку, не була затверджена до набрання чинності вищезазначених нормативних актів.

Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. №1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (далі — Порядок) установлено, що у разі, коли до набрання чинності цією постановою документація із землеустрою і технічна документація з оцінки земель, яка є підставою

для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, розроблена, але не затверджена рішенням органу державної влади або органу місцевого самоврядування, внесення відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється відповідно до Порядку.

Відповідно до пункту 29 Порядку кадастровий номер земельної ділянки — це індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування. Кадастровий номер земельної ділянки присвоюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Згідно зі статтею 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором.

Пунктом четвертим статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачено, що для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

- заява про реєстрацію земельної ділянки;
- оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;
- документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у форматі електронного документа;

■ документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Заява з доданими документами надається заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Крім того, у зв'язку з тим, що відбулися кардинальні зміни в процесі реєстрації земельних ділянок та прав на них, у травні 2013 року був прийнятий Закон України № 233 «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням».

Відповідно до зазначеного законодавчого акта у разі, якщо на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, був визначений кадастровий номер, але до 31 грудня 2012 року громадянин не отримав державний акт на право власності на земельну ділянку, тоді слід звертатися із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки до Державного кадастрового реєстратора територіального органу Держземагентства за місцем розташування земельної ділянки.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється Державним кадастровим реєстратором протягом 14 днів. На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявник отримує витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (ст. 24 Закону «Про Державний земельний кадастр»).