

Питання проведення, затвердження та застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок регулюються нормами чинного законодавства, зокрема, Законом України «Про оцінку земель». Так, статтею 13 цього Закону встановлено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

Підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, або на підставі договору, який укладається заінтересованими особами (ст. 15 Закону).

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років;
- розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення — не рідше ніж один раз на 7-10 років (ст. 18 Закону).

За результатами нормативної

НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ

**Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист редакції,
Олена ЮРЕЦЬ, юрист**

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК МАЄ ПРОВІДИТИСЯ РАЗ НА 5-7 РОКІВ



У 2007 році мною було викуплено земельну ділянку 1594 кв. м, на якій знаходиться моє приміщення — пилорама (лісопилний цех). Є договір купівлі-продажу землі і державний акт. Нині підприємницькою діяльністю не займаюся.

При оформленні документів на викуп мені видали довідку про нормативно-грошову оцінку 4,37 кв. м. Всі роки я платила податок — 167 грн. Цього року податкова стала вимагати витяг із технічної документації у земельному відділі і нормативно-грошова оцінка становить 166 грн 84 коп. 1 кв. м. Податкова вже нарахувала податок на суму 2659 грн 43 коп. Це три мої пенсії.

Поясніть, будь ласка, як так може змінитися нормативно-грошова оцінка 1 кв. м, коли в селі проживає до 1000 осіб разом з дітьми, немає ні газу, ні каналізації, бездоріжжя — на ремонт дороги складаємося всією громадою.

Чи правильно визначено вартість 1 кв. м і чи потрібно було отримувати нову нормативно-грошову оцінку, якщо в моїх документах на купівлю все було?

Олена ТУРЯК

с. Яблуниця Путивльського району
Чернівецької області

грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, яка має проходити обов'язкову державну експертизу (ст. 21 Закону).

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель (ст. 20 Закону).

Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою, а за межами населених пунктів затверджується районними радами ст. 23 Закону).

Рішення рад, зазначених у цій статті, щодо технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок набирають чинності у строки, встановлені відповідно до пункту 271.2 статті 271

Податкового кодексу України. З набранням чинності затвердженої технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок попередня втрачає чинність.

Отже, Вам необхідно звернутися і уточнити, чи розроблялася та затверджувалася нова нормативна грошова оцінка. Якщо так, то попередня вже втратила чинність і Вам необхідно сплачувати земельний податок за новим розрахунком. У випадку, коли виникла значна різниця у розрахунку земельного податку за старою та новою нормативною грошовою оцінкою, Ви маєте право звернутися до місцевої ради, яка її затверджувала, щодо її перевірки. Стаття 21 цього ж Закону передбачає проведення державної експертизи технічної документації з експертної грошової оцінки, з висновком якої Вас можуть ознайомити.

ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСГ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ НАДАЮТЬСЯ У ВЛАСНІСТЬ АБО КОРИСТУВАННЯ У РОЗМІРІ ДО ДВОХ ГЕКТАРІВ

Відповідно до статті 33 Земельного кодексу України громадяни України можуть мати на праві власності та орендувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Використання земель особисто-го селянського господарства здійснюється відповідно до закону.

Фізичні особи мають право як на безоплатну передачу земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства у розмірі не більше 2,0 гектара відповідно до статті 121 Земельного кодексу України та статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство», так і на отримання на умовах оренди до 2,0 гектар.

Статтею 124 Земельного кодексу України визначено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу.

До 01.01.2013 року відповідно до п. 12 Розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України за межами населеного пункту земельними ділянками державної власності сільськогосподарського призначення розпоряджались органи виконавчої влади, тобто районні державні адміністрації.

Згідно з частиною 4 статті 122 Земельного кодексу України (ця норма вступила в дію з 01.01.2013 року) центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

Положенням про Головне управління Держземагентства в області та Положенням про Головні управління у м. Києві та м. Севастополі, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 10 травня 2012 р. № 258, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 травня 2012 р. за № 852/21164 та за № 853/21165 (із змінами від 25 січня 2013 р. за № 40, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 14 лютого 2013 за № 260/22792) передбачено, що Головне управління передає відповідно до закону земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування для всіх потреб у межах області.

Статтею 58 Земельного Кодексу України встановлено, що закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії у часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Тобто, у разі якщо до 01.01.2013 року розпорядженням райдержадміністрації були затверджені проекти землеустрою та надані земельні ділянки в оренду для ведення особистого селянського господарства, то Головне управління у Чернівецькій області повинно укласти договори оренди земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства із фізичними особами, зазначеними у цьому розпорядженні.

Згідно зі статтею 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування землею ділянкою, необхідно орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Відповідно до статті 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за



Прошу роз'яснити, як сьогодні завершити справи та укласти договори оренди на земельні ділянки площею 2,0 га, які були надані для ведення особистого селянського господарства моїм дітям: Стеблей Лілії Іванівні — 2,0 га; Стеблей Людмилі Іванівні — 2,0 га; Стеблей Світлані Іванівні — 2,0 га; Стеблей Ярославу Івановичу — 2,0 га.

При цьому хочу пояснити таке:

1. 28.03.2012 р. розпорядженням голови РДА за № 116 було надано дозвіл на виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду площею 2,0 га;
2. Подано заяви в Кельменецький «Землемір» для виконання робіт

плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Згідно з частиною 5 статті 6 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Відповідно до статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав. Права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Тобто, з 01.01.2013 року після укладання договору оренди земельної ділянки потрібно зареєструвати права оренди земельної ділянки в Державній реєстраційній службі України (Укрдержреєстрі).

Разом з тим, ще раз звертаємо увагу на те, що згідно з визначенням особистого селянського господарства, яке міститься в статті 1

по вимірюванню земельних ділянок та виготовленню проекту землеустрою, відповідно була проведена оплата цих робіт;

3. 27.09.2012 р. присвоєно кадастрові номери земельним ділянкам;
4. 29.10.2012 р. надано комплексний висновок комісії;
5. 26.11.2012 р. розпорядженням голови РДА було затверджено проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок на оренду площею по 2,0 га для ведення особистого селянського господарства;
6. 3.04.2013 р. подана заява на проведення нормативно-грошової оцінки;
7. 11.06.2013 р. нормативно-грошова оцінка була здійснена;

8. 25.12.2013 р. зроблено відмітку експертизи.

Цього ж таки року після проведення нормативно-грошової оцінки відділом Держземагентства у Кельменецькому районі, коли справи були повністю виготовлені вимагається надання довідки з Грушівецької с/р про наявність в користуванні цих громадян земельних ділянок для ведення ОСГ.

На сьогодні мої діти не можуть укласти договори оренди на свої земельні ділянки, навіть враховуючи вимоги Держземагентства, тому що ніхто не може пояснити, як правильно зробити, як переробити документацію з урахуванням наявних земельних ділянок у власності.

Свідоцтва на право власності видані у 2013 р., а деякі ще й не видані, зокрема, Стеблей Людмили Іванівни не виготовлені ще з 2007 року.

Цього року двічі зверталися в Головне управління Держземагентства в м. Чернівці за роз'ясненням, але так конкретної відповіді не отримали.

Прошу Вас дати роз'яснення, як зробити так, щоб мої діти могли укласти договори оренди та розпочати використання земельних ділянок?

Лариса СТЕБЛЕЙ

с. Грушівці
Кельменецького району
Чернівецької області

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

Також, враховуючи норму статті 5 цього ж Закону про те, що для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку встановленому законом, громадянин має право отримати у власність або у користування не більше 2 га землі. Тобто, якщо громадянину вже передано у приватну власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства у розмірі 2 га, то землю в оренду для цих же цілей йому більше надати не можуть і навпаки.

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ ІНФОРМУЄ

Скасовано плату за внесення відомостей до Державного земельного кадастру

Верховна Рада України ухвалила Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо скасування плати за внесення відомостей до Державного земельного кадастру та змін до них» (реєстр. № 3061 від 08.08.2013), який розроблено спільно Держземагентством України та народним депутатом України Григорієм Калетніком.

Відповідно до закону скасована плата за:

- державну реєстрацію земельної ділянки;
- внесення змін до відомостей Поземельної книги щодо цільового призначення земельної ділянки, складу угідь, нормативної грошової оцінки, а також до відомостей про межі земельної ділянки (у разі їх встановлення (відновлення) за фактичним використанням земельної ділянки);
- державну реєстрацію обмежень у використанні земель;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту.

Надання відомостей з Державного земельного кадастру за зверненням Верховної Ради АР Крим, Ради міністрів АР Крим, органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування здійснюються безоплатно.

Прийняті зміни до Закону України «Про Державний земельний кадастр» сприятимуть зменшенню фінансового навантаження на фізичних та юридичних осіб, оскільки адміністративні послуги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру та змін до них будуть здійснюватися на безоплатній основі.



Звертаюся до Вас з проханням надати роз'яснення з таких питань:

1. У класифікації видів цільового призначення земель від 23.07.2010 р. № 548 відсутній код цільового призначення «для видобування корисних копалин». Який має бути зазначений код за цією класифікацією в:
 - проекті землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки на землі промисловості для видобування корисної копалини;
 - обмінному файлі;
 - Державному земельному кадастрі про земельну ділянку?
2. У межах населеного пункту є землі запасу, які раніше надавалися в оренду юридичній особі-сільськогосподарському підприємству як пасовища. Чи може місцевий орган самоврядування надати ці земельні ділянки іншій юридичній особі для ведення підсобного сільського господарства або вирощування зернових культур, якщо інша юридична особа не є сільськогосподарським підприємством, але один із видів діяльності — вирощування зернових культур. Яким чином надаються в оренду земельні ділянки сільськогосподарського призначення із державної або комунальної власності юридичним особам?
3. Відповідно до пп.10 п. 24 Порядку ведення Державного земельного кадастру вносяться відомості про цільове призначення земельної ділянки, яка складається із категорії земель згідно з пп.6 п.22 цього Порядку, цільового призначення згідно з землевпорядною документацією та виду використання земельної ділянки в межах певної категорії згідно із ч.5 ст. 20 Земельного Кодексу України.

Що має бути заповнено навпроти «цільового призначення» у витязі з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, форма якого визначена додатком 47 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051?

Відповідно до яких даних Витягу з ДЗК державний реєстратор речових прав на нерухоме майно вносить/заповнює цільове призначення земельної ділянки до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно?

Анастасія СКІПОВА

м. Донецьк

ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ПРОЕКТОМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

1. **В**ідповідно до статті 66 Земельного кодексу України до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

У свою чергу, наказом Держкомзему України від 23.07.2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель», зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 1 листопада 2010 р. за №10111/18306, визначено класифікацію видів цільового призначення земель у межах категорій, встановлених статтею 19 Земельного кодексу України.

Зазначеною Класифікацією встановлено, що землі, які за категорією відносяться до земель промисловості, за цільовим призначенням поділяються на відповідні підрозділи.

Так, до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

КВЦПЗ-11.01 передбачений для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами. Зауважимо, що обмеження по КВЕД, зазначені в цьому підрозділі (крім 14.1 та 14.2), із відміною

КВЕД 2005 року та впровадженням нового класифікатора з 01.01.2014 року не діють.

Отже, саме на землях промисловості підприємства здійснюють відповідну діяльність, пов'язану з виробництвом продукції, переробкою сировини, розробкою надр тощо.

Особливість земель промисловості в тому, що вони використовуються або призначені для забезпечення діяльності промислових підприємств і (або) експлуатації об'єктів промисловості.

2. **В**ідповідно до статті 22 Земельного кодексу України землями сільськогосподарського призначення визначаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

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

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

- громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським підприємствам — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільськогосподарським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам — для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
- несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян — для ведення підсобного сільського господарства;
- оптовим ринкам сільськогосподарської продукції — для розміщення власної інфраструктури.

Статтею 124 Земельного кодексу України передбачено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Отже, землі сільськогосподарського призначення (в тому числі і сільськогосподарські угіддя —

рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) можуть бути передані на умовах оренди відповідно до ст.ст. 124 та 134 Земельного кодексу України несільськогосподарським підприємствам для ведення підсобного сільського господарства відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

3. **Щ**одо третього питання — заповнення витягу з Державного земельного кадастру, редакція звернулася до Держземагентства за відповідними роз'ясненнями, які наводимо нижче.

Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України (далі — Кодекс) віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради АР Крим, Ради міністрів АР Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33–37 Кодексу.

Відповідно до ч. 2 статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості про цільове призначення земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру:

■ **щодо категорії земель** — на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок, або на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яким передбачена зміна її цільового призначення;

■ **щодо виду використання земельної ділянки** в межах певної категорії земель — на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок щодо земельних ділянок, які формуються; або на підставі письмової заяви власника (користувача) земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі зміни виду використання земельної ділянки (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) або на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яким передбачена зміна її цільового призначення.

Згідно з додатком 1 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (далі — Порядок) електронний документ (обмінний файл), що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді, формується з метою внесення даних до Державного земельного кадастру. Однією із складових елементів обмінного файлу «Земельна ділянка» є «Категорія земель/Цільове призначення земельної ділянки/Вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель».

Форма витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку затверджена Порядком та наведена в додатку № 47.

Види цільового призначення земель затверджені наказом Держкомзему від 23.07.2010 № 548, який зареєстровано в Мін'юсті за № 1011/18306 від 01.10.2010 року.

ЯКЩО В КОРИСТУВАННІ Є КІЛЬКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, БЕЗКОШТОВНО ПРИВАТИЗУВАТИ МОЖНА ЛИШЕ ОДНУ З НИХ

Відповідно до статті 121 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ), громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної та комунальної власності для ведення особистого селянського господарства площею не більше 2,0 га.

Статтею 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» передбачено, що для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 га, передані фізичним особам у власність або в оренду в порядку, встановленому законом.

Згідно зі статтею 116 ЗКУ, громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом.

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян проводиться у разі:

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

Відповідно до частини 4 зазначеної статті, передача земельних діля-



У 2013 році рішенням сільської ради громадянину надано дозвіл на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки із земель комунальної власності сільської ради для ведення особистого селянського господарства загальною площею 0,6500 га, в т. ч. земельна ділянка №1 площею 0,3000 га, земельна ділянка № 2 площею 0,3500 га, (одна земельна ділянка знаходиться біля будинку, а друга земельна ділянка — на іншій вулиці).

Згідно з даними Погосподарської книги сільської ради громадянин зазначеними земельними ділянками користується більше 15 років, але рішення 90-х років про передачу у користування цих земельних ділянок немає (відкритий тільки особовий рахунок у Погосподарській книзі).

На підставі рішення сільської ради землевпорядною організацією виготовлена технічна документація щодо встановлення меж. Але начальник Держзаемагентства у районі відмовляється її погоджувати, мотивуючи це тим, що якби було рішення 90-х років про передачу цьому громадянину двох земельних ділянок для ведення підсобного господарства у користування, то зареєструвати ці земельні ділянки можна. За відсутності рішення 90-х років безоплатно передати у власність для ведення особистого селянського господарства на підставі рішення про надання дозволу на виготовлення

нок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, проводиться один раз по кожному виду використання. При цьому не йдеться про можливість за одним рішенням приватизувати декілька земельних ділянок одного цільового призначення.

Крім того, частиною першою статті 118 цього ж Кодексу встановлено, що громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи кому-

технічної документації щодо встановлення меж можна лише земельну ділянку, що розташована біля присадибної. На іншу земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, що знаходиться на іншій вулиці, потрібно виготовляти проект землеустрою (хоча земельна ділянка знаходиться у користуванні громадянина більше 15 років), але передати безоплатно у власність вже другий раз за одним цільовим призначенням не можливо. Надана відповідь суперечлива.

Дійсно, якщо виготовляти технічну документацію щодо встановлення меж на одну ділянку, а проект землеустрою на іншу ділянку за одним цільовим призначенням неможливо, бо це суперечить пункту 4 ст. 116 Земельного кодексу України. Але згідно з п. 1 ст. 123 ЗКУ та ст. 50 ЗУ «Про землеустрій» проект землеустрою виготовляється у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок. У нашому випадку згідно з Погосподарською книгою громадянин користується земельною ділянкою понад 15 років. Отже, громадянин має право замовити виготовлення технічної документації щодо встановлення меж земельної ділянки, а виготовлення проекту буде суперечити діючому законодавству, бо земельна ділянка не новосформована.

Відповідно до ст. 116 ЗКУ безоплатна передача у власність громадян земельних ділянок здійснюється,

нальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу. Звертаємо увагу на те, що статтею не передбачається безкоштовна передача декількох земельних ділянок у власність загальною площею...

Отже, у заяві до органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади про приватизацію громадянин зазначає конкретну земельну ділянку конкретного цільового призначення, яка перебуває в його користуванні. Безоплатно приватизувати можна лише одну із декількох ділянок одного цільового призначення.

якщо земельні ділянки перебувають у власності громадян в межах норм, визначених Кодексом один раз на підставі рішення органу місцевого самоврядування. В нашому випадку надано одне рішення за одним цільовим призначенням в межах норм на загальну площу земельної ділянки, яка потім розподіляється на дві земельні ділянки.

Слід зазначити, що діючим законодавством не визначена кількість земельних ділянок, які передаються у власність за одним цільовим призначенням. У ст. 116 ЗКУ зазначено лише, що передача земельних ділянок здійснюється один раз на підставі рішення. В нашому випадку надано одне рішення на дві земельні ділянки за одним цільовим призначенням (для ведення особистого селянського господарства).

Враховуючи вищевикладене, просимо роз'яснити, чи можна громадянину безоплатно передати у власність дві земельні ділянки в межах норм для ведення особистого селянського господарства на підставі одного рішення із зазначенням загальної площі, якщо ці земельні ділянки знаходяться у користуванні громадянина більше 15 років згідно з Погосподарською книгою та розташовані на різних вулицях у межах одного села.

Світлана ПЕТРИЧУК,
керівник ПП «Експрес-сервіс»

м. Бердичів
Житомирської області

Якщо земельна ділянка перебувала у користуванні громадянина — приватизація земельної ділянки відбувається на підставі технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

У разі якщо громадянину раніше земельна ділянка не передавалась у користування відповідними органами і немає жодних документів, які підтверджували законність користування землею цим громадянином, передача земельної ділянки у власність має здійснюватися на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

ЯКЩО ДЕРЖАВНИЙ АКТ ВТРАЧЕНО, РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ЗА ЙОГО АРХІВНОЮ КОПІЄЮ



Прочу надати роз'яснення, чому я не можу отримати дублікат державного акта на земельну ділянку площею 0,0550 га, призначену для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), виданого на ім'я померлого батька.

Батько помер у травні 2012 року. Після його смерті я подав заяву про прийняття спадщини, але отримати свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку не можу, тому що державного акта на земельну ділянку я вдома не знайшов.

На запит нотаріуса відділом Держземагенства у м. Дніпродзержинську Дніпропетровської області отримано відповідь, що державний акт батьку видавався. Крім того, видали копію державного акта; витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки; витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

На запит нотаріуса про видачу дублікату державного акта керівництво відділу Держземагенства у м. Дніпродзержинську відмовило, натомість видало копію.

Нотаріус довів до мого відома, що для видачі свідоцтва про право власності на спадщину необхідно дублікат.

Як мені бути? Чому Держземагенство у м. Дніпродзержинську не видає дублікат державного акта, який зберігається в архіві відділу Держземагенства? Чому я змушений ходити по судах і доводити те, на що у мене є законні підстави? Прошу Вашої допомоги.

Юрій ЖАБЕНКО

м. Дніпродзержинськ Дніпропетровської області

З 2013 року державні акти на право власності на земельну ділянку вже не видаються, всі незаповнені бланки в районних відділах земельних ресурсів вилучено, а, отже, заповнити та видати дублікат державного акта неможливо.

Разом з тим, згідно з пунктом 47 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868:

«48. Для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, реєстрація якого проведена до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи зіпсуванням свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією, державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку заявник подає органів державної реєстрації прав:

1) завірену в установленому порядку органом, що видавав документ, копію

примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа.

2) оголошення про втрату документа у регіональних друкованих засобах масової інформації за місцем розташування нерухомого майна, в якому повинні бути зазначені назва документа, його номер і дата видачі, на чие ім'я виданий, яким органом (крім випадків пошкодження чи зіпсування документа).

За результатами розгляду заяви та документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав, державний реєстратор органу державної реєстрації прав проводить державну реєстрацію права власності з видачею свідоцтва на заміну втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа. У свідоцтві зазначається серія, номер, назва, дата видачі та суб'єкт, який здійснив видачу втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа».

Отже, для реєстрації права власності на земельну ділянку при втраті державного акта на право власності на земельну ділянку достатньо надати державному реєстратору прав або нотаріусу належним чином завірену копію втраченого або пошкодженого держакта.

ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО ОРЕНДУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ МОЖЕ ЧЕРЕЗ АУКЦІОН

Відповідно до статті 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі:

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;
- використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);
- передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокошіння і випасання худоби, для городництва;
- в інших випадках, передбачених цією статтею.

Як уже неодноразово роз'яснювалося на шпальтах нашого журналу — якщо земельна ділянка надається в оренду громадянину для ведення фермерського господарства, таке надання провадиться на безаукціонній основі. Якщо ж фермерське господарство як юридична особа бажає орендувати земельну ділянку, у цьому випадку надання в оренду відбуватиметься на конкурентних засадах.

Отже, розпорядження про надання в оренду земельних ділянок фермерському господарству можуть бути скасовані за рішенням суду. Разом з тим, органи земельних ресурсів не мали погоджувати таку документацію та реєструвати договори оренди, а тому також мають нести відповідальність.



Фермерським господарством «Шейко В.Г.» в 2012 році було направлено клопотання до Барвінківської районної державної адміністрації про надання дозволу на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок площею 2,3318 га та 3,1579 га пасовища та 14,0 га та 4,3 га ріллі. Розпорядженнями голови Барвінківської районної державної адміністрації від 16.09.2011 №245 та від 09.12.2011 № 362 фермерському господарству надано дозвіл на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для ведення фермерського господарства.

За кошти ФГ був виготовлений проект землеустрою щодо відведення вище названих земельних ділянок. Управлінням Держкомзему у Барвінському районі Харківської області було видано позитивний висновок № 33 від 03.07.2012 року, яким погоджено проект землеустрою без зауважень і будь-яких обмежень у використанні мною зазначених земельних ділянок.

У подальшому розпорядженнями голови Барвінківської районної державної адміністрації від 20.07.2012 р. № 363 був затверджений проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок ФГ з метою оформлення права оренди для ведення фермерського господарства.

На підставі цього розпорядження були укладені чотири договори оренди від 01.08.2012 р., які зареєстровані 06.09.2012 року Управлінням Держземагенства у Барвінківському районі Харківської області.

При передачі земельних ділянок в оренду були складені акти прийому-передачі земельних ділянок, акти встановлення та погодження меж земельних ділянок. Орендна плата сплачується згідно з договорами своєчасно.

22 грудня 2013 р. прокуратурою Барвінківського району Харківської області в інтересах держави в особі Головного управління Держземагенства у Харківській області був поданий позов до господарського суду про визнання незаконними та скасування розпоряджень голови Барвінківської РДА № 245 від 16.09.2011., від 09.12. 2011 р. № 362 та № 363 від 20.07.2012 р., а також визнання недійсним договорів оренди землі від 06.09.2012 р., скасування їх державної реєстрації, мотивуючи тим, що передача земельних ділянок проводилася без проведення земельних торгів (аукціонів).

Будь-ласка, дайте відповідь на такі запитання:

1. Чи справді суд вправі визнати договори оренди недійсними?
2. Чи була затверджена на той момент процедура проведення торгів і хто її повинен проводити?
3. Якщо суд прийме рішення про скасування договорів, а фермерським господарством на площах, де рілля, посіяна озима пшениця, то чи має право він на збирання врожаю?

Валентин ШЕЙКО,
голова
фермерського господарства

смт Барвінкове
Харківської області