

**НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ**  
**Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист редакції,**  
**Олена ЮРЕЦЬ, юрист**

## ПЕРЕВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В ЗЕМЛІ ЗАБУДОВИ ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ЗА ПОГОДЖЕННЯМ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ



За межами населеного пункту на території земель лісогосподарського призначення розташовані житлові будинки, які передані у приватну власність працівникам лісового господарства з присвоєнням адреси нашого селища.

Яка поетапна процедура зміни цільового призначення земельних ділянок лісогосподарського призначення на землі житлової та громадської забудови з метою оформлення громадянами права власності на ці земельні ділянки для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд?

**Ірина ГАВРИЛЮК,**  
 в.о. селищного голови

с/т Нова Борова  
 Володарсько-Волинського району  
 Житомирської області

земельні ділянки, на яких вони розміщені, перебувають у державній, а не у комунальній власності.

Тобто, маємо землі лісогосподарського призначення державної власності, на якій розміщені житлові будинки, приватизовані працівниками лісового господарства.

Для приватизації такої земельної ділянки власниками житлових будинків необхідно змінити її цільове призначення, тобто із земель лісогосподарського призначення перевести її в землі житлової та громадської забудови, а саме — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

На жаль, згідно з частиною сьомою статті 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Навіть, якщо питання припинення постійного користування буде вирішене не шляхом вилучення згідно з частиною дев'ятою статті 149 Земельного кодексу України, а шляхом добровільної відмови від постійного користування земельною ділянкою, змінюючи цільове призначення земельної ділянки, необхідно буде отримати погодження Кабінету Міністрів України. Така процедура встановлена законодавством з 2013 року.

Припинення права постійного користування земельною ділянкою, на якій не росте ліс, шляхом її вилучення проводить обласна державна адміністрація, а на якій росте ліс — Кабінет Міністрів України. При цьому Кабінет Міністрів України може одним рішенням вилучити та погодити зміну цільового призначення земельної ділянки.

**П**ри приватизації житлового будинку працівниками лісового господарства земельна ділянка, на якій розташований такий будинок, має бути вилучена із лісогосподарських земель і переведена у землі житлової забудови. Такі дії мали відбуватися одночасно із приватизацією будинку. Тобто, з рішенням про передачу у приватну власність житлового будинку державний орган лісового господарства мав прийняти рішення про відмову від постійного користування частини земель, на яких розташовані ці житлові будинки і вирішити питання одночасно і комплексно.

Із присвоєнням адрес ці будинки були віднесені до певного населеного пункту. При цьому, без розробки та затвердження відповідних землепорядних документів щодо зміни меж населеного пункту будинки залишилися за межами населеного пункту, а, отже,





Відповідно до Порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 25.09.2012 № 579, переможцем з виконання робіт із землеустрою та оцінки земель визначається учасник, пропозиція якого набрала найбільшу кількість балів, встановлених як загальна оцінка балів по певних критеріях, які оцінюються балами кожен зокрема.

Під час обрання переможця із числа учасників конкурсу з відбору виконавців торгів враховується загальна оцінка балів конкурсної пропозиції кожного з учасників за такими критеріями:

— кількість проданих лотів, ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною:

3 бали — найбільша пропозиція;

2 бали — друга за найбільшою пропозиція;

1 бал — інші пропозиції.

Згідно зі статтею 134 Земельного кодексу України земельні ділянки підлягають продажу окремими лотами.

Просимо Вас роз'яснити:

— як визначити найбільшу пропозицію по кількості проданих лотів та ціні їх продажу порівняно зі стартовою ціною;

— чи необхідно комісії враховувати всі продані лоти, чи лоти — земельні ділянки, і за який період діяльності учасника враховувати ці дані, та яким чином комісія може перевірити достовірність даних учасника в частині кількості проданих лотів, ціни їх продажу?

**Кирило ОБЛАДАН,**

начальник Управління земельних відносин виконавчого комітету міської ради

м. Івано-Франківськ

## ПРО КРИТЕРІЇ ВИЗНАЧЕННЯ ВИКОНАВЦЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ

ки земель та визначення виконавця земельних торгів належать:

- заява про участь у конкурсі з відбору виконавців послуг з виконання робіт із землеустрою, та/або оцінки, та/або проведення земельних торгів;
- копія документа, що засвідчує реєстрацію фізичних осіб у Державному реєстрі фізичних осіб — платників, або копія сторінок паспорта для осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті (для претендента — фізичної особи-підприємця);
- згода на обробку персональних даних (для претендента — фізичної особи-підприємця);
- копії установчих документів претендента та довідки про присвоєння йому ідентифікаційного коду згідно з ЄДРПОУ (для претендента — юридичної особи);
- копія (і) ліцензії(й);
- копії кваліфікаційних документів оцінювачів претендента, яких буде залучено до проведення оцінки та підписання звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки (для претендента на виконання послуг з виконання робіт з оцінки земель);
- копії кваліфікаційних документів ліцитаторів претендента, яких буде залучено до проведення земельних торгів та підписання протоколу земельних торгів (для претендента на проведення земельних торгів) (за наявності);

Відповідно до частини 6 статті 136 Земельного кодексу України, 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.

Пунктом «ж» частини 4 статті 136 цього ж Кодексу передбачено, що підготовка лотів до проведення земельних торгів включає визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.09.2012 № 579, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 26 вересня 2012 р. за № 1655/21967, затверджений Порядок закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельний торгів на конкурентних засадах (далі — Порядок).

Відповідно до затвердженого Порядку до підтверджуючих документів про участь у конкурсі з відбору виконавців послуг з виконання робіт із землеустрою, оцін-

- інформація про продані лоти: кількість, стартова ціна, ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною (для претендента на проведення земельних торгів);
- проект завдання на виконання послуг з виконання робіт (для претендента на виконання послуг з виконання робіт із землеустрою або оцінки земель), у якому, зокрема, має бути зазначено вид документації із землеустрою або з оцінки земель, яку пропонує розробити претендент, перелік вихідних даних, які має надати організатор земельних торгів, та перелік документів і матеріалів, які будуть представлені за результатами виконаних робіт.

Відповідно до п.3.2. Розділу III Порядку під час обрання переможця із числа учасників конкурсу з відбору виконавців торгів враховується загальна оцінка балів конкурсної пропозиції кожного з учасників за критеріями:

- кількість проданих лотів, ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною.

Згідно з частиною 22 статті 137 ЗКУ у процесі проведення торгів виконавець веде протокол, у якому зазначаються номер лота, стартова ціна та ціна продажу ло-

та, відомості про переможця, номери рахунків, на які переможець повинен внести кошти за придбаний лот. У разі потреби до протоколу може вноситися й інша інформація. Протокол підписується переможцем, ліцитатором та організатором земельних торгів або його представником негайно після закінчення торгів за лотом у двох примірниках. Один примірник протоколу видається переможцю.

Тобто, інформація про продані лоти (земельні ділянки або права на них): кількість, стартова ціна, ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною може бути взята з протоколів, які вів виконавець у процесі проведення торгів, а за необхідності надати копію зазначеного протоколу, завіреного у встановленому порядку.

Чинним законодавством не визначено, за який період потрібно надати інформацію про продані лоти. У зазначеному Порядку щодо термінів передбачено тільки, що при обранні переможця із числа учасників конкурсу з відбору виконавців послуг з виконання робіт із землеустрою та оцінки земель враховується загальна оцінка балів конкурсної пропозиції кожного учасника за

кількістю проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та кількістю звітів про експертну грошову оцінку земельних ділянок за попередні 24 місяці, підготовлених учасником конкурсу.

Зміни до ЗКУ щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону були викладені в новій редакції, зокрема в частині, що стосується закупівлі 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 їх організатором відповідно до Закону України від 05.07.2012 року №5077-VI «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону», який набув чинності з 19.08.2012 року.

У зв'язку з цим, вважаємо доцільним надавати таку інформацію про продані лоти: кількість, стартова ціна, ціна їх продажу порівняно зі стартовою ціною за увесь період після набрання чинності Закону України від 05.07.2012 року №5077-VI.



Рішенням сільської ради громадянину надано дозвіл на розробку проекту землеустрою на земельну ділянку площею 0,30 га, фактична площа земельної ділянки склала 0,38 га. Чи є це підставою для відмови Держземагентства у державній реєстрації такої земельної ділянки? Сільська рада не заперечує в наданні цієї ділянки і проект нею погоджено.

**Антон ЩАВІНСЬКИЙ,**  
інженер-землевпорядник

м. Хмельницький

### ПЛОЩА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ВИЗНАЧАЄТЬСЯ ПРОЕКТОМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

**Я**кщо земельна ділянка в процесі приватизації, тобто рішення про передачу у приватну власність місцевою радою ще не прийнято, у дозволі на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) зазначається її орієнтовна площа. При виготовленні проекту землеустрою ця площа уточнюється, а, отже, приймає-

ться рішення про передачу земельної ділянки у власність або користування вже із зазначеним уточненою площею та присвоєним кадастровим номером.

У випадку, якщо органи земельних ресурсів погодили проект землеустрою і претензії щодо меж з боку суміжних землекористувачів відсутні, — підстав для відмови в реєстрації земельної ділянки з боку органів земельних ресурсів немає.

1. **В**ідповідно до Закону України «Про землеустрій» види робіт із землеустрою — це обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні роботи, що виконуються з метою складання документації із землеустрою.

Згідно зі статтею 66 зазначеного Закону професійною діяльністю у сфері землеустрою можуть займатися громадяни, які мають спеціальну освіту, отримали кваліфікацію інженера-землевпорядника, мають стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склали кваліфікаційний іспит та одержали сертифікат відповідно до вимог цієї статті.

Пунктом 2 Розділу II Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт» встановлено, що до 1 січня 2015 року суб'єкти господарювання, які до набрання чинності цим Законом у встановленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою і мають у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників згідно з вимогами цього Закону, є розробниками документації із землеустрою.

2. **Р**азом з тим, необхідно врахувати, що при поновленні договорів оренди земельних ділянок, які не зареєстровані в Державному земельному кадастрі, потрібно виготовити технічну документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Згідно зі статтею 55 Закону України «Про землеустрій», встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів.

## ЯКЩО ОРГАНІЗАЦІЯ МАЄ ЛІЦЕНЗІЮ І СЕРТИФІКОВАНОГО ІНЖЕНЕРА-ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКА, ТО ВОНА МАЄ ПРАВО ВИГОТОВЛЯТИ ДОКУМЕНТАЦІЮ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ



Ми — землевпорядна організація, яка має ліцензію і сертифікованого землевпорядника. У нас виникло таке запитання: у 2004 році інститут землеустрою провів розпаювання земель КСП, які знаходилися на території сільської ради, і люди отримали державні акти на право власності на землю. На сьогодні до нас як ліцензіата звернулося сільськогосподарське підприємство з тим, щоб переоформити договори оренди землі і виготовити електронні документи (обмінні файли — XML). Чи маємо ми право як ліцензіат робити обмінні файли у випадку, якщо документацію у 2004 році розробляло інше підприємство — інститут землеустрою, використовуючи при цьому архів Держземагентства?

Завчасно дякуємо за відповідь.

**Дмитро НОВАК**

лів. Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Відповідно до статті 107 Земельного кодексу України основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

Земельно-кадастрова документація — це затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, які містять відомості про межі адміністративно-територіальних утворень, територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами, земельних ділянок власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, правовий режим земель, їх кількість, якість, економічна цінність та вартість

земель по власниках землі і землекористувачах, населених пунктах та інших адміністративно-територіальних утвореннях.

Відповідно до п.1.2 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками (далі — Інструкція), затвердженої наказом Держкомзему від 18.05.2010 № 376 та зареєстрованої в Міністерстві юстиції України від 16 червня 2010 р. за № 391/17686, встановлення (відновлення) меж земельної ділянки здійснюється з метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, у тому числі місцеположення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками.

Пунктом 2.8. Інструкції передбачено, що технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- пояснювальну записку, яка містить опис розташування земельної ділянки, відомості про власника (користувача) земельної ділянки, відомості про виконавця (виконавців), реквізити відповідних ліцензій, необхідних для виконання робіт, відомості про власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, стислий опис виконаних робіт;
- технічне завдання на встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- копію документа, що посвідчує фізичну особу, або копію свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;
- копію документа, що посвідчує право на земельну ділянку (у разі його наявності);
- матеріали польових топографо-геодезичних робіт;
- план меж земельної ділянки, складений за результатами ка-

дастрової зйомки, на якому відображаються зовнішні межі земельної ділянки із зазначенням власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, усі поворотні точки меж земельної ділянки, лінійні проміри між точками по межах земельної ділянки, межі вкраплених земельних ділянок із зазначенням їх власників (користувачів). На бажання замовника замість плану меж земельної ділянки може складатися кадастровий план земельної ділянки;

- перелік обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути;
- у разі необхідності документ, що підтверджує повноваження особи діяти від імені власника (користувача) земельної ділянки при встановленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, який включається до документації із землеустрою після виконання робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

Отже, якщо Ваша організація має ліцензію на проведення робіт із землеустрою і має у своєму складі інженера-землевпорядника, якого включено до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, то вона має право виготовляти відповідну документацію із землеустрою. При цьому необхідно врахувати, що відповідно до статті 28 Закону України «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою несуть відповідно до Закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

У разі невиконання або нена належного виконання умов договору при здійсненні землеустрою, розробники документації із землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором і законом.