

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ:



СЛОВО ДО УЧАСНИКІВ ЗІБРАННЯ

Андрій ВОЛКОДАВ,
начальник Головного управління
Держземагентства
в Одеській області:

— Ми вперше зустрічаємося з вами у такому складі. Формат нашого заходу вибрано теж не зовсім звичний. Сьогодні тут зібралася, по суті, вся землевпорядна еліта Одещини:

- усі земельні чиновники, які приймають рішення, видають довідки, погоджують землевпорядну документацію, проводять землевпорядну експертизу і готують накази по розпорядженню державними сільськогосподарськими землями;
- державні кадастрові реєстратори, які реєструють земельні ділянки і

видають виписки з Державного земельного кадастру;

- провідні вчені у сфері землевпорядкування і земельного права;
- сертифіковані землевпорядники і керівники великих землевпорядних організацій;
- представники обласних і районних державних адміністрацій, що курирують земельну сферу, сільські голови і землевпорядники місцевих рад.

Разом ми становимо єдину землевпорядну сферу і тільки разом спроможні вирішувати ті завдання,

Такою була тема семінару-наради, який підготувало і провело Головне управління Держземагентства в Одеській області наприкінці серпня.

Лейтмотивом цього заходу був заклик до чиновників всіх рівнів брати відповідальність на себе і вирішувати питання на місці, а не відсилати людей до суду.

Виправлення помилок у базі даних Державного земельного кадастру, спрощення процесу виготовлення проектів землеустрою для реєстрації земельних ділянок, внесення змін до договорів оренди, укладених до 2013 року на землі сільгосппризначення, передача землі в оренду, в тому числі на конкурентних засадах, та інші питання, які розглядалися під час семінару, на сьогодні є актуальними не лише для Одещини, а й усієї України.

Високий професійний рівень фахівців та підготовлених ними матеріалів дають можливість вирішити багато проблем на місцевому рівні і забезпечити в межах закону громадянам можливість реалізації їх прав на землю.

Тож редакція рекомендує уважно ознайомитися з матеріалами семінару та перейняти досвід землевпорядників Одещини.

які перед нею стоять. Скажу кілька слів про ці завдання.

По-перше, почну із соціального завдання, яке полягає в тому, щоб кожен громадянин міг безперешкодно реалізувати своє право на землю: зареєструвати земельну ділянку, отримати виписку із кадастру, оформити необхідну землевпорядну документацію.

По-друге, економічне завдання, яке пов'язане з тим, щоб кожне підприємство, кожен підприємець мали можливість максимально легко, без затримок і корупції, без зайвого витрачання часу і коштів оформити

Відповіді та рішення



землю під власними об'єктами і розвивати економіку області в тому, щоб кожен квадратний метр земель, який фактично використовується, працював на бюджет. Це завдання було актуальним в усіх країнах і в усі часи (нагадаю, що і земельний кадастр історично виник передусім як фіскальний інструмент). Сьогодні в наших непростих реаліях фіскальна роль земельних ресурсів особливо велика, оскільки надходження від плати за землю становлять левову частку доходів місцевих бюджетів.

І, по-третє, екологічне завдання: розвиваючи земельні відносини, ми не повинні забувати про охорону земель, їх родючість, захист водних об'єктів від негативного впливу антропогенних факторів. Останніми роками Головне управління спільно з Інститутом землевпорядкування і Кадастровим центром приділяють цьому питанню особливу увагу: розроблені проекти сівозмін для всіх великих державних сільгоспідприємств, а також проекти встановлення прибережних захисних смуг і водоохоронних зон великих водних об'єктів області: Чорного моря, морських лиманів, озер, рік Дунай, Дністер, Південний Буг.

Природно, в процесі реалізації цих завдань ми стикаємося з певними проблемами. Розв'язання частини з них знаходиться в площині законодавчого врегулювання, і тут можливості нашого впливу досить

обмежені. На щастя, останніми роками законодавець радував нас позитивними змінами:

- суттєво спрощено порядок погодження землевпорядної документації;
- повністю оновлено кадастрове законодавство;
- введена персональна сертифікація землевпорядників;
- спрощено порядок встановлення меж населених пунктів;
- знято проблему розмежування земель державної і комунальної власності;
- врегульовано порядок проведення земельних торгів;
- а тижень тому, на радість громадянам і всій землеоціночній громаді, було відмінено відому 231 постанову, яка майже рік монополізувала ринок оцінки земель.

Будемо сподіватися, що після проведення парламентських виборів і формування Верховної Ради, нової стійкої більшості, інші болючі питання земельних відносин будуть успішно вирішені. Тим більше, що відповідні законопроектні напрацювання на сьогодні вже є.

Та нам з вами треба чесно визнати, що при всій недосконалості законодавства основна частина бід і проблем виникає все-таки не в нормативній, а в правозастосувальній сфері, в тому, як ми з вами розуміємо чинні правові норми, як їх

виконуємо, які правозастосувальні традиції склалися в тих чи інших владних кабінетах. Адже громадянин стикається з державою і законом в особі конкретного чиновника: начальника райземвідділу чи державного кадастрового реєстратора, які навіть у складних ситуаціях можуть або знайти спосіб вирішення проблеми, або формальний привід для відмови. Так само, звертаючись до землевпорядної організації, громадянин чи підприємство можуть за власні гроші отримати грамотне, яке не викликає сумнівів, рішення чи мішок проблем на багато років наперед, включаючи візити правоохоронців, конфлікти з сусідами, дороги (і не завжди результативні) походи по судових інстанціях.

Абсолютно впевнений, що значну частину проблем ми з вами в рамках чинного законодавства можемо вирішити, а ще краще — не допустити.

На сьогоднішньому семінарі-нараді ми винесли частину найбільш гострих питань, з якими стикаються землекористувачі в процесі оформлення прав на землю, а також землевпорядні організації при виконанні відповідних робіт.

Винесли не просто для того, щоб окреслити, обговорити і розійтися. Наші спеціалісти ретельно працювали можливі варіанти відповідей, де виникла необхідність — звернулися за роз'ясненнями до суміжних або вищих інстанцій і, як результат, представляють на ваш розгляд відповідні правові і управлінські позиції, впровадження яких здатне суттєво поліпшити правозастосувальну практику, що склалася, скорегувати в інтересах людей деякі місцеві традиції, спростити землевпорядні процедури, полегшити оформлення землевпорядної документації і виправлення раніше допущених помилок.

Виправлення помилок у державному земельному кадастрі:

законодавчі основи та практичні механізми



ПРО ПРОБЛЕМУ

Євген БЕРДНІКОВ,
перший заступник
начальника
Головного управління
Держземагентства
в Одеській області

— Ми знаємо, що кадастр в усі часи — це збирання відомостей про землі і земельні ділянки.

Ми розуміємо, що незалежно від того, коли ці відомості зібрані — до земельної реформи чи під час її проведення, незважаючи на зміни в законодавстві, ці дані є дуже значимою інформацією.

До 2003 року відомості збиралися на паперових носіях і були розрізнені. Отже, звести їх на одній електронній карті технічно ніхто не міг. З 2003 року ми почали збирати інформацію в електронному вигляді (обмінні файли), щоб започаткувати автоматизацію. Нормальна картографічна основа для ведення кадастру в нас, в Одеській області, з'явилася з 2009 року, коли стало можливим використовувати ортофотоплани і здійснювати перевірку внесення земельних ділянок за ними.

З одного боку, це кращі матеріали, які були на той час. З іншого боку — я розумію їх недоліки. Мова йде про те, що зйомки були зроблені в нашій області у липні 2006 та 2007 років і що при-

родні умови вплинули на їх якість. Крім того, це був перший досвід в Україні таких зальотів, відповідно і якість їх була не надто високою. У 2013-му — з прийняттям Закону «Про Державний земельний кадастр» — ми отримали публічну кадастрову карту, на яку, мов з мішка, було витрушено весь обсяг тих даних, які ми накопичили в електронному вигляді. І відразу всі побачили те, що ми напрацювали разом з вами, шановні землевпорядники, за весь період, не беручи до уваги ті старі документи, які на сьогодні не активовані і не представлені в електронному вигляді. Побачили проблему. А звідси виникло питання про виправлення помилок. Нині все менше і менше нових земельних відводів, оскільки земля не безкінечна, а, отже, все більше маємо проблем, пов'язаних зі старими відводами, старою документацією, старою кадастровою інформацією, зафіксованою у старих документах.

Ці помилки виявляються зараз, їх можна побачити на публічній кадастровій карті. Хоч якість ортофотопланів на цій карті в тому мас-

штабі, в якому вони представлені, невисока, та дещо можливо побачити. Особливо чітко бачимо проблеми, коли є старі державні акти або старі договори оренди без кадастрового номера. Громадянин реєструє земельну ділянку і помічає, що метрика його ділянки не співпадає з тим, що намальовано в державному акті, хоча ділянка на місцевості ніколи не змінювалася, паркани стоять понад тридцять років.

Що ж у цьому випадку робити?

Законодавство передбачило можливість позасудового вирішення такої проблеми, крім випадків, коли існує конфлікт на місцевості, тобто коли йде спір за межу. У всіх інших випадках є загальносвітова практика. У багатьох країнах законодавство побудовано так, що спори вирішуються певними чиновниками, аналогічними нашим кадастровим реєстраторам. Саме для цього, шановні кадастрові реєстратори, вас взяли на роботу і саме у цьому полягає ваше завдання. До речі, у Саудівській Аравії після реалізації проекту Світового

банку за відсутності позасудової процедури вся країна впродовж року погрузла у судових процесах. В Європі такого немає, оскільки є чиновники, які мають вирішувати ці проблеми.

Певна практика вирішення цих проблем без чітких законодавчих основ склалася в Україні з 2004 року — з часу виявлення перших накладок земельних ділянок одна на одну. Тоді головною особою були хлопчик або дівчинка з комп'ютерною мишкою, такі собі чарівники, які працювали в Центрі державного земельного кадастру і які за певну плату могли маніпулювати з ділянками, причому в більшості випадків навіть без відома їх власників, тим більше суміжних землекористувачів. Чого більше від цього було — шкоди чи користі — важко оцінити.

З 2013 року ми отримали нарешті законодавчо встановлену процедуру, яка запрацювала на всій території України і, як не дивно, особливо в Одеській області, де спочатку чомусь була сформована практика, спрямована на ігнорування законодавства, зокрема, Перехідних та прикінцевих положень Закону «Про Державний земельний кадастр», відповідних норм статті 37 цього Закону, статті 79-1 Земельного кодексу України. Наше з вами завдання, спираючись на чинне законодавство, зупинити практику відмов, перестати ганяти людей по судах і там, де це можливо, вирішити питання без них. Суди — це крайня міра, яка має застосовуватися тоді, коли відбулися якісь зміни щодо ділянки на місцевості, або маємо самозахоплення. У всіх інших випадках, коли державний кадастровий реєстратор розуміє, що мова йде саме про помилку у вимірах чи документації за незмінності ділянки, проблема має вирішуватися спрощено, без суду.

Ми повинні з вами перелаштуватися і працювати по-новому.

Сьогодні ми представимо вам покрокову схему дій державних кадастрових реєстраторів для практичного вирішення тих питань, які півтора роки не вирішувалися.



ДОПОВІДАЄ

Олександр ФЕДІЙЧУК,
начальник відділу
наповнення
та ведення державного
земельного кадастру
Головного управління
Держземагентства
в Одеській області

Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ №1051, визначено, що помилками у Державному земельному кадастрі є:

- технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру;
- 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);
- 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);
- помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії.

Розглянемо кожен із зазначених видів помилок зокрема.

Помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії.

На сьогодні інформаційний обмін здійснюється лише між Державним земельним кадастром і Державним реєстром прав, причому виключно в автоматичному режимі на центральному рівні, і лише в частині надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані речові права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру.

При цьому кожний орган у своїй роботі припускається помилок та виправляє їх. Однак, на сьогодні система обміну інформацією після виправлення помилок між Укрдержреєстром та Держземагентством законодавчо не врегульована, а, отже,

не налагоджена. Держземагентство України розробило Порядок обміну такою інформацією та надало його на погодження до Укрдержреєстру. Прийняття відповідного законодавчого акта або внесення змін до вже існуючих дасть можливість обмінюватися актуалізованими відомостями і виправляти такий вид помилок.

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).

Такі технічні помилки в повному обсязі виправляються Державними кадастровими реєстраторами у Порядку, який визначено постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (далі — Порядок).

Виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких внесені такі відомості, здійснюється Державним кадастровим реєстратором після виправлення помилок у зазначених документах за заявою заінтересованої особи. До заяви обов'язково додаються документи з виправленими технічними помилками, які є підставою для їх виправлення у Державному земельному кадастрі.

Таким шляхом виправляються всі помилки, які допущені не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру в частині адреси земельної ділянки, цільового призначення, виду використання тощо.

Технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру.

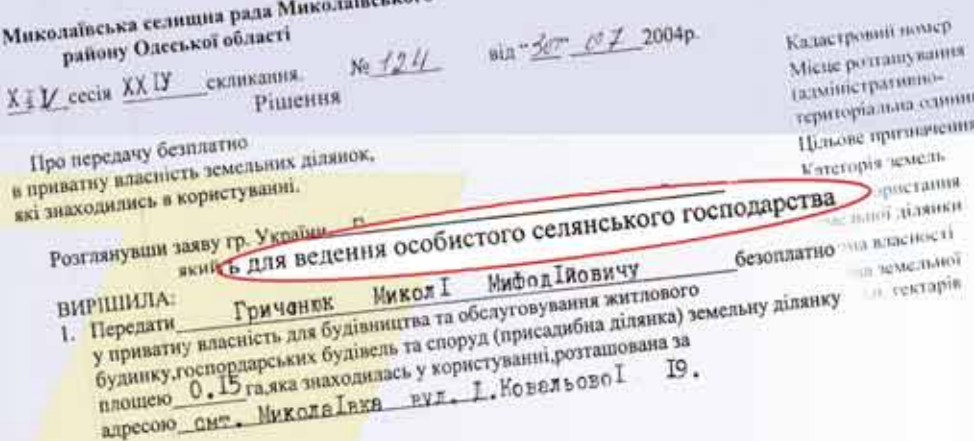
При цьому під такими органами треба розуміти не лише державного кадастрового реєстратора, але й ті органи які від імені держави здійснювали реєстрацію земельних ділянок та речового права на них.

У більшості випадків послідовність виправлення таких помилок вичерпно роз'яснено у Порядку.

Так, 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 встановленою формою 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, які підтверджують що це помилки і містять правильну редакцію відповідних відомостей.

Так виправляються всі помилки, які допущені органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру в частині адреси земельної ділянки, цільового призначення, виду використання тощо.

Однак, хотілося б окремо зосередити увагу на виправленні такої технічної помилки, як друкарська помилка у правостановлюючому документі в частині ПІБ власника (користувача) земельної ділянки або у його назві. Такі помилки виявляються Державними кадастровими реєстраторами при надходженні від фізичної чи юридичної особи заяви про Державну реєстрацію земельної ділянки із відповідним набором документів.

Слід зазначити, у зв'язку з набранням чинності з 01.01.2013 року Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, змінено порядок реєстрації земельних ділянок та оформлення правостановлюючих документів на них.

Відповідно до статті 126 Земельного кодексу України право власності, користування земельною ділянкою оформлюється згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», тобто здійснити видачу нового державного акта взамін виданого з помилкою неможливо.

Отже, така технічна помилка фактично буде виправлятися органом реєстрації речових прав шляхом видачі фізичній або юридичній особі нового правостановлюючого документа. Ми ж, зі свого боку, маємо надати Витяг з Державного земельного кадастру з правильними даними та залишити подальшу до-

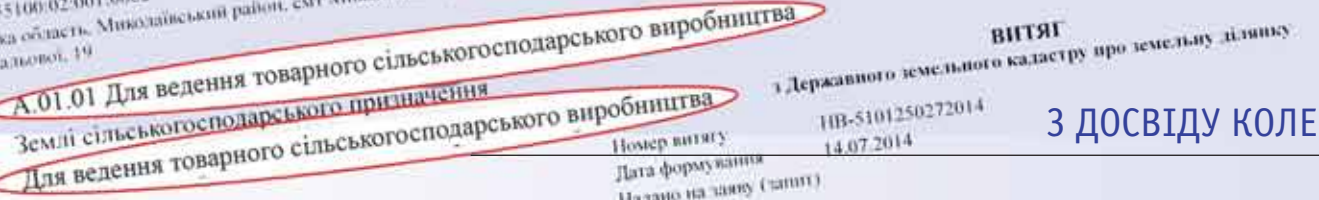
лю виправлення помилки на розсуд реєстраційної служби.

Окремо хочу зосередити увагу державних кадастрових реєстраторів на тому, що для встановлення факту належності правостановлюючого документа власнику земельної ділянки кадастровий реєстратор, за наявною в архіві землевпорядною документацією (матеріалами первинного відведення земельних ділянок, Книг реєстрації, рішень, розпоряджень) перевіряє відповідні відомості про власника земельної ділянки, в тому числі обов'язково ідентифікує особу за паспортними даними та ідентифікаційним номером.

У разі встановлення, за наявними в архіві відділу матеріалами, фактів технічної друкарської помилки у правостановлюючому документі в частині ПІБ власника (землекористувача) земельної ділянки або у його назві, державним кадастровим реєстратором проводиться державна реєстрація земельної ділянки без витребування будь-яких додаткових документів, на підтвердження чого надається Витяг із точними відомостями.

У разі відсутності будь-яких матеріалів в архіві відділу, за якими можливо було б ідентифікувати відповідну особу та встановити факт технічної помилки, це обов'язково зазначається у рішенні про відмову у державній реєстрації земельної ділянки, яке надається заявнику та є підставою для його звернення до суду.

Отже, зазначене вище питання має вирішуватися в судовому порядку лише у виняткових випадках — за відсутності будь-яких матеріалів в архіві відділу, за якими можливо було б ідентифікувати відповідну особу та встановити факт технічної помилки або за власним бажанням відповідної фізичної або юридичної особи.



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, затвердженої та переданої до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою).

При розгляді цього питання необхідно розділяти виправлення таких помилок:

— щодо земельних ділянок, на які відкрито Поземельну книгу та присвоєно кадастровий номер та право власності (користування) на які виникло після 2004 року;

— щодо земельних ділянок, на які Поземельна книга не відкривалася і кадастровий номер не присвоєно, та право власності (користування) на які виникло до 2004 року.

В обох випадках такими помилками вважаються виявлені невідповідності у визначенні площ та/або меж земельних ділянок, а саме:

- розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки;
- невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у Державному реєстрі земель, її дійсним мелям;

Випадок перший — на земельну ділянку відкрито Поземельну книгу та присвоєно кадастровий номер.

За цих умов фізична або юридична особа для виправлення вищезазначених невідповідностей звертається до ліцензованої організації за виготовленням відповідної документації із землеустрою для встановлення факту таких невідповідностей або встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням.

Згідно з пунктом 152 Порядку, у разі виявлення фізичною або юридичною особою у документа-

- невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі у зв'язку зі зміною методів підрахунку (округлення).

Враховуюче те, що виправлення всіх видів технічних помилок вже розглянуто, то при розгляді практичних механізмів вирішення зазначеного питання необхідно керуватися частинами четвертою та п'ятою статті 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр», якими визначено, що виправлення інших (крім технічних) 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 натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Та у разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру (частина 8 статті 79-1 Земельного кодексу України). Отже:

ції із землеустрою та оцінки земель помилки, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру (в тому числі 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, затвердженої та переданої до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою), заінтересована особа звертається до

державного кадастрового реєстратора із заявою про внесення виправлених відомостей до кадастру за встановленою формою.

До заяви додаються:

- документи (або їх посвідчені копії), що містять зазначені у повідомленні помилки, допущені у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель (у разі наявності таких документів);
- погоджена документація із землеустрою та оцінки земель з виправленими відомостями, яка є підставою для виправлення відповідних помилок у Державному земельному кадастрі.

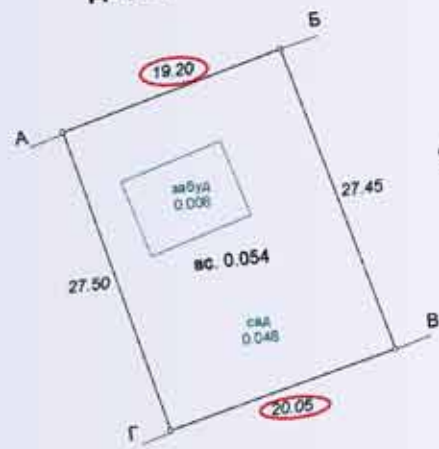
Кадастровий реєстратор протягом терміну, визначеного законодавством, розглядає заяву і подані документи. Якщо при перевірці були виявлені помилки і подані документи не відповідають вимогам законодавства або за результатами перевірки не було виявлено помилок, про які зазначається в пояснювальній записці, що включена до розробленої документації із землеустрою, кадастровий реєстратор надає рішення про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру за встановленою формою. У рішенні зазначається вичерпний перелік зауважень до поданих матеріалів.

За відсутності зауважень до поданих матеріалів кадастровий реєстратор вносить виправлені відомості до Державного земельного кадастру (шляхом формування нового кадастрового плану земельної ділянки та внесення відповідних відомостей до Поземельної книги).

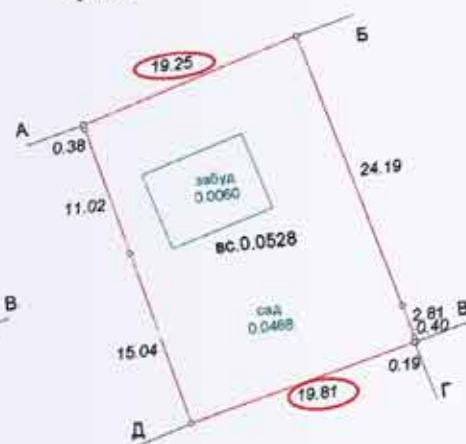
Потім кадастровий реєстратор формує протокол виправлення помилки за встановленою формою.

Далі кадастровий реєстратор формує повідомлення заінтересованих осіб про виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру відповідно до встановленої форми та видає Витяг з Державного земельного кадастру на підтвердження внесення виправлених відомостей.

План земельної ділянки відповідно до державного акту



План земельної ділянки за фактичним використанням



Випадак другий — на земельну ділянку, право власності (користування) на яку виникло до 2004 року, Поземельна книга не відкривалася та кадастровий номер не присвоєно.

Усі ми, напевно, знаємо абзаци перший та другий пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», в яких йдеться про те, що земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У разі 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).

Однак, при виготовленні технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробник, а надалі і власник земельної ділянки, виявляють невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у правовстановлюючому документі, її реальній площі у зв'язку зі зміною методів підрахунку (округлення).

Беручи до уваги той факт, що право на такі земельні ділянки виникло до 2004 року, слід згадати, що згідно з пунктом 2 Положення про порядок ведення державного земельного кадастру, затверджено-

го постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 р. № 15 (що діяла до 31.12.2012 р.), державний земельний кадастр включає дані реєстрації права власності, права користування землею та договорів на оренду землі, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів, зонування території населених пунктів, економічної та грошової оцінки земель.

Тож земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року (а також з 01.01.2004 по 31.12.2012) та відомості про які внесені до Державного земельного кадастру, згідно з вимогами законодавства, що діяло станом на дату виникнення права власності (користування), вважаються сформованими.

А, отже, і виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель, щодо земельних ділянок, право власності (користування) на які виникло до 2004 року та щодо яких Поземельна книга не відкривалася та кадастровий номер не присвоєвався, проходить за тими ж принципами, що і по інших земельних ділянках, однак з деякими особливостями як для розробників відповідної документації із землеустрою, так і для державних кадастрових реєстраторів. На цих особливостях зупинимось детальніше.

Статтю 11 Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено, що;

1. Відомості про об'єкти Державного земельного кадастру під час внесення їх до Державного земельного кадастру мають відповідати існуючим характеристикам об'єктів у натурі (на місцевості), визначеним з точністю відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів.
2. Зміна вимог державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів щодо показників точності або способів її визначення, зміна геодезичної або картографічної основи Державного земельного кадастру (у тому числі системою координат), що використовувалися для його ведення, не є підставою для визнання відомостей Державного земельного кадастру такими, що підлягають уточненню, якщо на момент їх внесення вони відповідали державним стандартам, нормам та правилам, технічним регламентам.

Так, фактично саме під час виготовлення документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) встановлюються існуючі характеристики об'єктів у натурі (на місцевості) та виникає потреба виправлення помилок щодо метричних характеристик земельних ділянок. Як правило, цей вид помилки виявляється розробником документації під час проведення геодезичних робіт при розробці відповідної документації із землеустрою.

- Такими помилками стають:
- невідповідність лінійних промірів меж земельної ділянки, зазначених у державному акті, результатам польових вимірів земельної ділянки в натурі (на місцевості) без зміни площі;
 - невідповідність лінійних промірів меж земельної ділянки, зазначених у державному акті, результатам польових вимірів земельної ділянки в натурі (на місцевості), яке тягне за собою також зміну площі земельної ділянки.

Враховуючи поширення цих проблем, що є перешкодою при перенесенні відомостей про державного земельного кадастру, численні скарги громадян, які вже мають правовстановлюючі документи на земельні ділянки, але яким не присвоєно кадастрових

Листом від 11.08.2014 р. Держземагентство України надало роз'яснення щодо виправлення зазначених помилок, що, на думку Головного управління, сповна дає відповіді на порушені питання та дозволяє зняти всі непорозуміння.

Хочу наголосити, що у своєму роз'ясненні Держземагентство України особливо приділяє увагу такій нормі законодавства:

— відомості про об'єкти Державного земельного кадастру під час внесення їх до Державного земельного кадастру мають відповідати існуючим характеристикам об'єктів у натурі (на місцевості), визначеним з точністю відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів. (ч.1 ст. 11 Закону «Про Державний земельний кадастр»).

Отже, внесення до Державного земельного кадастру заздалегідь неточних відомостей про межі земельної ділянки, що не відповідають її дійсним межам в натурі (на місцевості), прямо суперечить згаданій нормі закону!

Тож розглянемо, яким чином відповідно до діючого законодавства та враховуючи роз'яснення Держземагентства України можливе виправлення таких помилок під час встановлення (відновлення) меж земельної ділянки (в натурі) на місцевості.

Допустимо, що при розробці землепорядної документації виявлено помилку в метричних характеристиках та/або площі земельної ділянки, яку необхідно виправити.

Для цього ліцензійна організація під час виготовлення технічної документації про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки проводить виправлення помилок щодо метричних характеристик земельної ділянки та надає їх обґрунтування.

номерів, а також питань внесення достовірних відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру, для зняття соціальної напруги та виправлення ситуації, що склалася, Головне управління Держземагентства в Одеській області ініціювало запит

з вищезазначених питань до Держземагентства України.

Офіційний запит Головного управління та відповідь Держземагентства України можна переглянути на офіційному сайті Головного управління у розділі «Статистичні та аналітичні матеріали».

Звертаємо увагу ліцензійних організацій

У такому випадку в пояснювальній записці, крім виконання вимог, які зазначені у п. 2.8 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, має бути описано суть помилки, яка виникла, та обґрунтована підстава щодо її виправлення. А саме зазначено:

- яким чином було встановлено фактичне використання земельної ділянки,
- які польові вимірювання проводилися, а також в результаті чого було виявлено неточності в координатах поворотних точок, що спричинили лінійну зміну промірів та площі;
- на підставі опрацювання яких документів або матеріалів було зроблено висновки про існування помилки.

Також для уникнення межових спорів або «самозахоплення» території суміжних земельних ділянок обов'язково додається погодження суміжних землевласників або землекористувачів. Тому у складі зазначеної документації на збірному кадастровому плані мають бути нанесені межі суміжних земельних ділянок з поворотними точками, назвою землевласників (землекористувачів), кадастрові номери земельних ділянок (у разі наявності) та обов'язкове погодження із суміжними землевласниками (землекористувачами), виявленими при складанні технічної документації.

З метою підтвердження достовірності дійсності підписів землевласників (землекористувачів) можливе посвідчення цього процесу органами місцевого самоврядування.

Для проведення аналізу наявності або відсутності помилки до зробленої документації із землеустрою обов'язково додається план з відображенням контуру земельної ділянки згідно з правовстановлюючим документом та контуром за фактичним використанням. На цей план наноситься експлікація земель із зазначенням площі земельної ділянки згідно з правовстановлюючим документом та виконаннями топографо-геодезичними роботами. Також слід надати виконання на якісній планово-топографічній основі, на якій будуть нанесені межі земельної ділянки згідно з правовстановлюючим документом та за фактичним використанням.

Як зазначалося в роз'ясненні Держземагентства України, якщо виправленню підлягають помилки у документації із землеустрою, допущені у відомостях Державного земельного кадастру про земельну ділянку, не зареєстровану у Державному реєстрі земель (зокрема, якщо право власності (користування) на неї виникло до 2004 року), виправлення таких помилок має здійснюватися разом із державною

реєстрацією відповідної земельної ділянки на підставі тієї документації із землеустрою, на підставі якої має здійснюватися її державна реєстрація (зокрема, на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель.

Так, після розробки документації із землеустрою щодо встанов-

лення (відновлення) меж земельної ділянки, яка містить матеріали виправлення помилок, фізична або юридична особа звертається до державного кадастрового реєстратора та одночасно подає дві заяви згідно зі встановленими формами — про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру та про державну реєстрацію земельної ділянки.

Якщо в державного кадастрового реєстратора відсутні зауваження до електронного документа, документації із землеустрою, яка містить в тому числі вичерпні докази існування помилки та необхідності її виправлення, то за допомогою програмного забезпечення ведення Державного земельного кадастру він проводить державну реєстрацію такої земельної ділянки на підставі виправлених відомостей.

Після цього формує заяву про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру згідно з додатком 37 за допомогою функціоналу програмного забезпечення «Внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру». При створенні запиту кадастровий реєстратор заповнює відповідні поля, обирає вид помилки, яку необхідно виправити «Помилки у координатах поворотних точок меж земельної ділянки» та коротко зазначає її суть. Послідовність роботи за допомогою зазначеного функціоналу наведено в інструкції, яка міститься в розділі «Довідка» програмного забезпечення.

У результаті позитивного розгляду заяви про виправлення помилки заявнику надається протокол виправлення помилки, встановленої форми у додатку 30 до Порядку, в якому зазначаються усі факти встановлення та виправлення помилки, а також Витяг з Державного земельного кадастру із виправленими та точними відомостями про земельну ділянку, з якими він прямує до реєстраційної служби.

Розглянемо поетапно «Інструкцію з використання функціональної можливості щодо внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру про межі земельної ділянки».

1 НА ПЕРШОМУ ЕТАПІ

Державний кадастровий реєстратор натискає кнопку «Додати запит». У вікні, що відкрилося, вибирає з переліку варіант «Внесення виправлених відомостей про межі ДЗК», після чого натискає кнопку «Вибрати» та завантажує електронний документ XML-файл з виправленими відомостями. Натискає «Створити запит».

У разі успішної обробки XML-файлу відкриється робоче вікно — першого етапу «Створення запиту» (малюнок 1).

На цьому етапі кадастровий реєстратор вносить певні дані про заявника та земельну ділянку. Частина інформаційних полів буде заповнена автоматично інформацією, що міститься в XML-файлі. Кадастровий реєстратор уважно перевіряє цю інформацію та редагує її за необхідності.

Після цього слід обов'язково обрати вид помилки, яку необхідно виправити, а саме — «Помилка у координатах поворотних точок меж земельної ділянки».

Заповнивши та перевіряючи усі необхідні поля, кадастровий реєстратор натискає кнопку «Перейти далі» — щоб зберегти інформацію та перейти до наступного етапу.

Також кадастровий реєстратор може натиснути кнопку «Зберегти» — щоб зберегти введenu інформацію та залишитися на цій сторінці.

Натиснувши кнопку «Зберегти і вийти», кадастровий реєстратор збереже інформацію та перейде до загального списку заяв в програмному забезпеченні.

Якщо натиснути кнопку «До списку заяв», то Програма перейде до загального списку заяв без збереження інформації.

2 НА ДРУГОМУ ЕТАПІ

Кадастровий реєстратор вносить інформацію про реквізити платіжної квитанції, що підтверджує факт оплати послуг, а саме номер та дату.

Після внесення цієї інформації необхідно натиснути кнопки «Зберегти» та «Перейти далі».

У разі безкоштовного надання відповідної послуги необхідно поставити галочку в полі «Безкоштовно» та вказати посилання на норму законодавчого документа.

3 НА ТРЕТЬОМУ ЕТАПІ

Кадастровий реєстратор на Заяві згідно з додатком 37 до Порядку відмічає «галочками» документи, які заявник додає до нього та натискає кнопки «Зберегти» та «Перейти далі».

4 НА ЧЕТВЕРТОМУ ЕТАПІ

Необхідно згенерувати Реєстраційний номер Повідомлення, натиснувши на кнопку «Згенерувати реєстраційний номер Заяви/Повідомлення». Після чого роздрукувати згенеровану заяву, натиснувши напис «Переглянути згенеровану заяву/повідомлення» та «Друкувати». Роздрукована Заява підписується заявником.

Після друку та підписання Повідомлення заявником та кадастровим реєстратором, натискає кнопку «Перейти далі».

5 НА П'ЯТОМУ ЕТАПІ

Кадастровий реєстратор проводить перевірку відповідності поданих документів вимогам законодавства України, в тому числі перевірку поданого XML-файлу на відповідність даним, які є у Державному земельному кадастрі (геодезичній та картографічній основам, даним кадастрових карт (планів), встановленим вимогам до змісту, структури і технічних характеристик такого документа, даним документації із землеустрою).

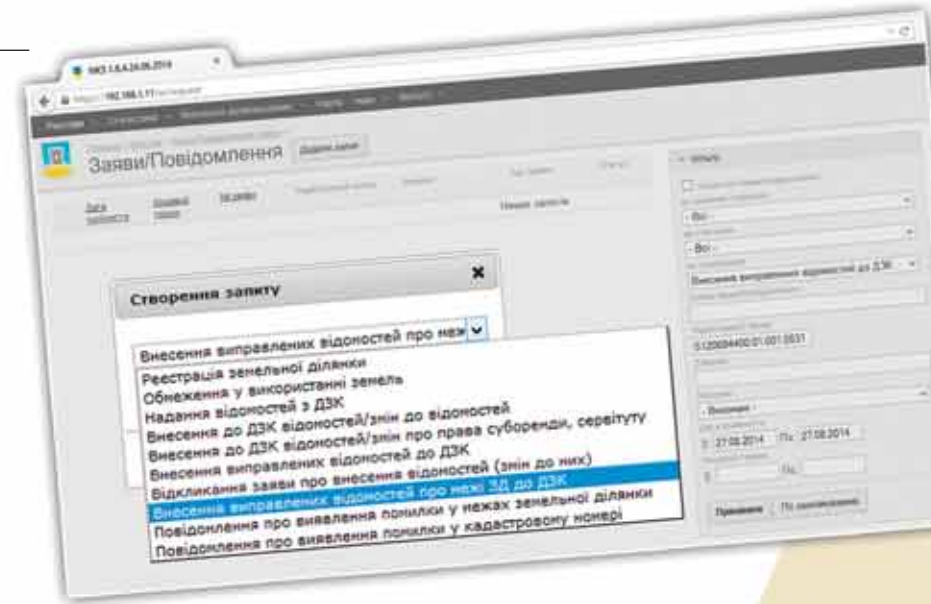
У закладці «Перевірка електронного документа» кадастровий реєстратор має можливість ознайомитися з результатами автоматичної перевірки Програмою поданого із Заявою та необхідними документами XML-файлу.

У разі наявності помилок за результатами перевірки XML-файлу у програмному забезпеченні буде відображено повідомлення щодо виявлення невідповідності.

Натиснувши напис «Переглянути на карті» кадастровий реєстратор має можливість переглянути на карті контур меж земельної ділянки з використанням відомостей XML-файлу з виправленими відомостями про координати поворотних точок меж земельної ділянки, після чого натискає кнопку «Перейти далі».

6 НА ШОСТОМУ ЕТАПІ

У меню, що з'явиться, відповідно до прийнятого рішення кадастровий реєстратор натискає «Затвердити» або «Відмовити»:



У разі натискання кнопки «Відмовити» на шостому етапі необхідно буде сформулювати Рішення про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру за формою згідно з додатком 14 до Порядку. Підставою відмови може слугувати невідповідність документів вимогам законодавства, відсутнє погодження суміжних землевласників (землекористувачів) на збірному кадастровому плані, відсутність підстави для виправлення помилки, яка має бути зазначена у пояснювальній записці, та інші причини, які будуть виявлені.

Якщо виявлено помилку у XML-файлі, кадастровий реєстратор також формує «Протокол проведення перевірки електронного документа» (додаток 16 до Порядку), натиснувши відповідну кнопку.

У разі натискання кнопки «Затвердити» Програма перейде на сьомий етап.

7 НА СЬОМОМУ ЕТАПІ

Натиснувши кнопку «Внести зміни», кадастровий реєстратор внесе в Поземельну книгу відомості про координати поворотних точок меж земельної ділянки, які містилися в XML-файлі.

Після чого потрібно сформулювати кадастровий план земельної ділянки з внесеними виправленнями, натиснувши кнопку «Сформувати кадастровий план». Кадастровий реєстратор має перевірити зображення контуру меж земельної ділянки (угідь, обмежень тощо) та відредагувати, за необхідності, розташування назв точок та лінійних промірів.

Після збереження сформованого кадастрового плану земельної ділянки, необхідно натиснути на кнопку «Відкрити Поземельну книгу» — для відкриття нових аркушів Поземельної книги з виправленими відомостями. Натиснувши кнопку «Переглянути згенеровану Поземельну книгу» кадастровий реєстратор побачить усі розділи Поземельної книги з внесеними виправленими відомостями.

Після цього кадастровий реєстратор підписує аркуші Поземельної книги в електронній (цифровій) формі власним електронним цифровим підписом. Для цього необхідно в робочому вікні, де відображається відповідна Поземельна книга, натиснути кнопку «Підписати» та «Друкувати».

Потім кадастровому реєстратору необхідно сформулювати Протокол виправлення помилки згідно із формою, встановленою у додатку 30 до Порядку. Для цього необхідно натиснути кнопку «ПРОТОКОЛ виправлення помилки» (малюнок 2).

Потім кадастровому реєстратору необхідно натиснути кнопку «Зберегти інформацію», після чого з'явиться кнопка «Протокол перегляд/друк». Натиснувши цю кнопку, кадастровий реєстратор зможе побачити та роздрукувати сформований Протокол, де буде зазначено вид помилки та її суть.

Після заповнення та друку Протоколу кадастровий реєстратор зможе сформулювати Повідомлення заінтересованих осіб про виправлення помилки у відомостях Державного земельного кадастру відповідно до додатку 31 до Порядку.

8 НА ВОСЬМОМУ ЕТАПІ

Кадастровий реєстратор, натиснувши на кнопку «Сформувати витяг», формує та друкує у двох примірниках Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку з виправленими відомостями (малюнок 3).

Після підписання Витягу та засвідчення підпису власною печаткою, кадастровий реєстратор натискає кнопку «Завершити опрацювання».



ВИСНОВОК

Ситуація навколо земельних ділянок, права на які по-свідчені державним актом або договорами оренди без зазначення кадастрового номера, метрична характеристика яких в натурі (на місцевості) відрізняється від фактичного використання земельної ділянки, не є тупиковою! Використання наданого роз'яснення Держземагентства України дасть можливість наповнювати Державний земельний кадастр достовірними відомостями про такі земельні ділянки та надання заінтересованим особам відповідних правовстановлюючих документів.



● ОБГОВОРЕННЯ

Ілля КАРАКАШ,
завідувач кафедри аграрного, земельного
і екологічного права Національного університету
«Одеська юридична академія»,
кандидат юридичних наук, професор

— Хочу подякувати організаторам і учасникам семінару-наради за можливість брати участь у ньому на такому високому рівні. Питання, які розглядаються сьогодні, здавалося б технічні, однак вони мають важливе юридичне значення. Я наведу лише один факт: сьогодні в судах цивільні справи, що так чи інакше пов'язані із земельними відносинами, становлять понад 30%. Звичайно, нарікань на роботу наших судів доволі багато. І, мабуть, вони справедливі. Однак є й об'єктивні причини нарікань на роботу судів. Вони не можуть якісно розглянути таку кількість справ, які надходять до них з прийняттям кожного закону. Тому те, що законодавець надав можливість виправлення технічних помилок, помилок вимірального характеру, помилок, пов'язаних з оформленням земельної документації, скажімо, в

адміністративному порядку, — це є надзвичайно важливим і корисним для забезпечення земельних прав громадян. Суд у нас нині не швидкий і не дешевий, тому саме порушення цього питання на семінарі має важливе принципове значення для реалізації прав громадян.

Також я хотів би скористатися можливістю і покритикувати статтю 79-1 Земельного кодексу України. Зверніть увагу на її назву: «Формування земельних ділянок, як об'єкта цивільних прав». А чому не земельних, адміністративних? Найкраще формулювання назви цієї статті, на мій погляд, було б «земельна ділянка, як об'єкт права», оскільки земля виконує надзвичайно важливі функції. Зведення земельної ділянки, земельних відносин тільки до цивільного права, на мій погляд, суперечить суті, принципам та змісту земельного законодавства.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
заступник редактора
журналу «Землевпорядний вісник»

— Дякуємо за запрошення взяти участь у нараді-семінарі. Питання, які сьогодні маємо розглянути, зрозуміти та реалізувати на практиці є надзвичайно актуальними, особливо враховуючи ту надзвичайно складну ситуацію, в якій, на жаль, опинилася наша країна.

До сьогодні питанням виправлення помилок у правовстановлюючих документах на землю та базі даних Державного земельного кадастру були присвячені різні виступи, публікації, які носили переважно теоретичний характер, аніж практичний. Вперше це питання розглядається у суто практичному

аспекті на дуже високому професійному рівні з тими, хто безпосередньо долучений до виправлення помилок або неточності у документах на земельні ділянки або інформаційних даних Державного земельного кадастру. Найважливіше, що в рамках наради-семінару є можливість діалогу, тобто можна задати запитання та отримати на нього відповідь, уточнити певні моменти в діях по виправленню помилок, а основне — всім разом змінити своє ставлення до цього процесу.

Громадяни — власники земельних ділянок не зобов'язані бути фахівцями в геодезії, землеустрої, зе-

мельному кадастрі. Тому проблеми, які виникають при реєстрації земельних ділянок, що набуваються або раніше були набуті у власність або користування, у більшості випадків не повинні перекладатися на них. Громадянам важко зрозуміти, наприклад, чому виникають «накладки» земельних ділянок одна на одну, якщо встановлені межі між ними давно і вони не змінювалися. Або чому в державному акті на право власності, виданому в 1998 році, зазначена одна площа земельної ділянки, а в технічній документації з відновлення меж цієї ж ділянки — вже інша.

Тому, враховуючи норми чинного законодавства, які були прийняті останнім часом, необхідно знайти рішення і можливість спокійно без залучення судів привести документи громадян щодо земельної ділянки в порядок.

Розумію, що всі питання вирішити ми не зможемо, однак деякі з них, які є наслідком рішень і дій спеціалістів органів земельних ресурсів, кадастрових реєстраторів, працівників землевпорядних організацій з виправлення помилок, хочу озвучити.

У випадку заміни правовстановлюючого документа, в якому виявлені помилки (у прізвищі, площі та цільовому призначенні земельної ділянки, назві населеного пункту тощо), замість державного акта на право власності видається свідоцтво про право власності на цю ділянку. Однак, дата видачі нового виправленого правовстановлюючого документа буде значно пізнішою, аніж дата видачі державного акта, в якому виявлені помилки, а також в ньому не передбачено внесення запису, що він виданий взамін. Враховуючи, що за чинним законодавством право на землю виникає з дня реєстрації цього права в Державному реєстрі прав та видачі відповідного документа, виникає низка запитань:

- Коли саме виникло право власності у громадянина?
- Якщо право власності виникло з видачею свідоцтва про право власності, то чи законне попереднє користування земельною ділянкою громадянином?
- Як визначити податок при відчуженні земельної ділянки?

Та багато інших запитань, які можна вирішити лише на законодавчому рівні.

І ще хочу запевнити, що ті напруження, той досвід, який має Головне управління земельних ресурсів в Одеській області і які виносяться сьогодні на обговорення, будуть надруковані в нашому журналі, з якими ознайомляться понад шість тисяч наших передплатників, усвідомлять і будуть застосовувати в роботі в інших куточках нашої держави.

Євген БЕРДНІКОВ:

— Спілкуючись із кадастровими реєстраторами, стикаючись з тим, що приймати ті чи інші рішення переважно для них незвично. У чому ж полягає ця незвичність та особливість? Ми звикли до того, що є особи, які мають право оцінювати та виносити оціночні рішення. Ми звикли до того, що це виключно суди і більше ніхто. У всьому світі це не так. Кожен в міру своєї компетенції та відповідно до своїх обов'язків відповідно до ч. 2 статті 19 Конституції України здійснює це на своєму робочому місці в межах своїх повноважень. Тому ні про які механічні відсилання громадян до суду мови бути не може. Державний кадастровий реєстратор, як

процесуально самостійна фігура, яка під власну відповідальність приймає власне самостійне рішення, оцінюючи всю повноту ситуації. І там, де можна отримати додаткову інформацію, необхідно це робити.

Ваше завдання впевнитися, що йдеться про одну і ту ж земельну ділянку. Тому забезпечте необхідний інформаційний матеріал, захистіть свою роботу. Якщо вважаєте, що мова йде про помилку, а не про узаконення самозахоплення, додайте необхідний матеріал, зробіть порівняльний аналіз на графіку, покладіть контур на ортофотоплан і покажіть, що ділянка була і є тут, що мова йде про одну земельну ділянку і виправте помилку.

Запитання із залу:

— Виникають непоодинокі непорозуміння із Державною реєстраційною службою щодо тих документів, які готуються і видаються територіальними органами земельних ресурсів і які не приймаються. У більшості випадків такі дії працівників реєстраційної служби не відповідають законодавству, однак громадяни та юридичні особи висувують претензії до нас. Доцільно було б якось узгодити наші дії та провести спільну нараду Держземагентства та Укрдержреєстру в Одеській області.

Євген БЕРДНІКОВ:

— На міжособистісному рівні порозуміння між обласним керівництвом Державної реєстраційної служби та Головного управління Держземагентства є. На центральному рівні взаємопорозуміння теж є. На місцях виникають певні проблеми, тому пропоную визначитися із питаннями, які можуть бути винесені на спільну нараду.

Запитання із залу:

— У яких випадках і ким має затверджуватися технічна документація з встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості), якщо вона розробляється на замовлення власника або користувача земельної ділянки з метою внесення даних про неї до Державного земельного кадастру?

Євген БЕРДНІКОВ:

— Технічну документацію встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості) потрібно затверджувати тільки у тих випадках, коли законодавство це прямо передбачає. Зокрема, статтею 123 Земельного кодексу України передбачено, що коли земельна ділянка надається у власність або користування, технічна документація має бути подана на затвердження особі, уповноваженій на розпорядження нею. Якщо ділянка вже була надана у користування або у власність, технічна документація не затверджується.

II ДОКУМЕНТАЦІЯ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК:

*види, випадки розроблення,
склад, порядок погодження,
та затвердження,
типові помилки при складанні*



● ПРО ПРОБЛЕМУ

Михайло КУЗНЕЦОВ,
заступник начальника
Головного управління
Держземагентства
в Одеській області

— Сьогодні змінюється стереотип мислення всієї землепорядної служби Одеської області. Нині законодавство визначило, що багато питань мають вирішуватися у позасудовому порядку. Хочу акцентувати на цьому увагу. Ви знаєте, що є законодавча влада, є виконавча влада і є судова влада. І тільки коли ні законодавча, ні виконавча влада не може або не хоче вирішити питання, тільки тоді починає діяти орган судової влади.

Слід поставити собі запитання: а чи відповідаю я тому рівню технічних та правових знань для того, аби взяти на себе відповідальність за прийняття тих чи інших рішень? Це має кожен вирішити для себе. Якщо відповідає, тоді необхідно припинити практику відправлення людей до суду, щоб прикрити свої дії судовим рішенням.

Якщо ж рівень вашої кваліфікації достатній для того, щоб проаналізувати документи і впевнитися в тому, що викладене в них та

надана вам технічна документація свідчать про те, що земельна ділянка є саме тією ділянкою, яка подана вам на реєстрацію, — приймайте рішення, реєструйте її в земельному кадастрі, видавайте витяги. Що будуть робити реєстраційні служби Міністерства юстиції з витягом, в якому ви стовідсотково впевнені, що він правильний, вас не має цікавити. Це їх питання, це їх зона відповідальності, це їх правові знання для того, щоб прийняти на своєму рівні відповідне рішення. У більшості випадків вони діють точнісінько так само — посиляють громадян до суду для того, аби підтвердити той факт, що вже безспірно виник. Пора перетворюватися із чинущ, які бояться відповідальності приймати рішення, у висококваліфікованих чиновників.

Сьогодні ми намагаємося допомогти вам стати висококваліфікованими спеціалістами-чиновниками. Тому що чиновник, у високому розумінні цього слова, завжди шу-

кає, знаходить і приймає правильне рішення. Нинішній чиновник боїться його шукати, йому простіше знайти причину для відмови і перекласти вирішення проблеми на чужі плечі, на чужу голову. Люди не повинні потерпати від того, що ми чогось не знаємо, бігати по інстанціях для вирішення вже фактично вирішеного питання. Тому маємо спільно переосмислити та перелаштуватися працювати по-новому. І тут важливою є роль і органів виконавчої влади, і органів місцевого самоврядування, а також сертифікованих спеціалістів-землепорядників, і, звичайно, чиновників, які працюють у земельній сфері. Це наше колективне завдання. Ми сьогодні маємо змінити практику, яка склалася в Одеській області. Ми маємо змінитися самі і змінити підходи у вирішенні питань, які розглядаємо на нараді.

Однією із поширених проблем, наприклад, є те, що при опрацюванні поданих документів кадаст-

ровий реєстратор виявляє накладки суміжних земельних ділянок. Однак необхідно відповісти на запитання: «Хто, коли і на якому етапі вніс неправильні відомості в базу даних?» Адже земля по землі не бігає і не може з одного місця перенестися в інше! Отже, хтось допустив помилку, яку необхідно виправляти. Для розуміння і відчуття того, що ми робимо правильно, законодавець, прийнявши відповідні норми, сьогодні дозволив нам перейти від судової практики вирішення цих питань в адміністративну, шляхом прийняття звичайного робочого рішення.

Які ж види землепорядної документації розробляються найбільше? Ми чомусь вирішили, що найнеобхіднішим видом землепорядної документації є проект відведення. А чому? Крім нього, який ускладнено необхідністю отримання відповідних рішень та погоджень, хоч їх кількість і зменшилася, законодавчо визначені й інші. Так, законодавці процедуру відведення земельної ділянки змінили — спростили, а наше мислення залишилося на тому ж рівні — «не пущать!». Давайте викорінювати це та дотримуватися позиції, що можна і треба брати на себе відповідальність і вирішувати питання самостійно.

Згадаємо, які ж землепорядні документи, крім проекту відведення, законодавство дозволяє нам робити. Це технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та інші. А хто на сьогодні такий проект підготував? Якщо хтось і почав розробляти, то не може довести його до логічного завершення, аби отримати кадастровий номер і зареєструвати земельну ділянку.

Крім того, є ще такий вид землепорядної документації, як проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь. А хто зробив таку документацію? Одиниці.

Наступне — матеріали інвентаризації земель. Чому ми не використо-

вуємо цей вид документації? Адже він формує ті земельні ділянки, які підлягають державній реєстрації. У підсумку теж саме — немає практики.

Ще один вид — технічна документація щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Чомусь вважають, що коли необхідно розділити одну земельну ділянку, то необхідно робити два, три, п'ять проектів відведення. Чому? Адже чинним законодавством прямо передбачено розробку тільки технічної документації щодо поділу земельних ділянок.

Я вже не торкаюся змісту цих видів документації. Я прошу вас змінити своє ставлення до тієї документації, яку ви розробляєте, та захищати її, якщо до неї надаються якісь зауваження працівниками управління експертизи. Давайте дивитися на якість документації. Я розумію, що в цій складній економічній ситуації кожен із сертифікованих спеціалістів, ліцензованих суб'єктів господарювання береться за будь-яку роботу. Це правильно. Однак, якщо вже взялися за це, то необхідно докумен-



● ДОПОВІДАЄ

Марина САВЧЕНКО,
начальник управління
державної землепорядної
експертизи
Головного управління

Відповідно до статті 79-1 Земельного кодексу України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав.

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи кому-

тацію зробити якісно і вміти її захистити. Не віддавайте вашу працю замовнику, щоб він ходив з нею по кабінетах, аби виправляти ваші помилки. Захищайте її самостійно або разом із замовником.

До речі, хочу підкреслити, що при перевірці ліцензійних умов ми будемо обов'язково аналізувати ті договори, які укладаються на виконання землепорядних робіт. Передбачте свою відповідальність за якість робіт.

Змініться і змініть своє ставлення до роботи, адже наша зустріч має на меті допомогти всім розібратися із новими нормами законодавства, яке на сьогодні дозволяє нам працювати в нормальних цивільзованих умовах. Тому за нашої допомоги чи без нашої допомоги проаналізуйте законодавство, вивчіть його. Ми всі будемо навчатися, ми теж далеко не все до кінця розуміємо, однак спільними зусиллями, враховуючи чинні норми законодавства, давайте сумлінно, якісно і відповідально виконувати свою роботу.

нальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів.

Підсумком процесу формування земельної ділянки є її державна реєстрація у Державному земельному кадастрі.

Підготовка документації із землеустрою, яка необхідна для формування земельних ділянок, здійснюється відповідно до Земельного кодексу України, Законів України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», Інструкції про встановлення (відновлення)

меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженій наказом Держкомзему від 18.05.2010 р. № 376, та інших нормативно-правових актів.

До документації із землеустрою, безпосередньо спрямованої на формування земельних ділянок, належать:

- 1) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- 2) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- 3) проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;
- 4) проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- 5) матеріали інвентаризації земель;
- 6) технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок

Найбільш об'ємними за кількістю текстових та графічних матеріалів є проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Проекти землеустрою розробляються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок та формування нових земельних ділянок.

Статтею 50 Закону України «Про землеустрій» затверджено склад проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, статтею 186-1 Земельного кодексу України порядок їх погодження.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок не розробляються у випадках:

- визначених ч. 8 ст. 79-1 Земельного кодексу України — у разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням, у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових зе-

мельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

- передбачених п. 2 Прикінцевих та Перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», згідно з яким земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У разі якщо відомості про назначені 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). При цьому, дозвіл на розроблення такої документації із землеустрою надається відповідно до статті 123 Земельного кодексу України згідно з повноваженнями органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування. Внесення інших змін до відомостей про ці земельні ділянки здійснюється після їх державної реєстрації;
- у разі якщо кадастрові номери земельних ділянок були визначені (в тому числі на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку), але не присвоєні до 1 січня 2013 року, такі кадастрові номери вважаються присвоєними, а земельні ділянки — зареєстрованими у Державному земельному кадастрі з моменту письмового звернення замовника документації із землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки, без подання електронного документа та стягнення плати за державну реєст-

рацію земельної ділянки, у разі якщо така документація із землеустрою була затверджена до 1 січня 2013 року в порядку, встановленому законом;

- у разі наявності зареєстрованого договору оренди землі, за яким користувач регулярно сплачує орендну плату, а документація із землеустрою з невизначених причин відсутня, також розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Така документація розробляється відповідно до Закону України «Про землеустрій» та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18 травня 2010 року № 376.

Завданням такої роботи є встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що передбачає уточнення низки фізичних характеристик (ознак) земельної ділянки, зокрема, ліній проходження меж та її площі, а також присвоєння ділянці кадастрового номера.

Склад технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) визначений вищезгаданою Інструкцією.

Відповідно до пункту 2.8. Інструкції така технічна документація включає:

- пояснювальну записку, яка містить опис місця 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 кадастрової 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.
- На підставі цієї технічної документації здійснюється внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель та відомості про межі земельної ділянки у разі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням.
- Також, пунктом 4 Прикінцевих та Перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачено, у разі якщо на земельній ділянці, право власності

(користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Статтею 55-1 Закону України «Про землеустрій» передбачена розробка ще одного виду технічної документації із землеустрою — технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди та сервітуту.

Однак вона розробляється з метою встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди та сервітуту, і не має своїм результатом формування земельних ділянок.

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок

Формування нових земельних ділянок відбувається також і в разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок.

Для цього розробляється технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, яка передбачена статтею 56 Закону України «Про землеустрій». На підставі цього виду документації проводиться державна реєстрація земельних ділянок та скасування такої державної реєстрації.

Проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань

Такі проекти розробляються відповідно до статті 51 Закону України «Про землеустрій».

Завданням таких проектів землеустрою є обґрунтування розмірів і меж земельних ділянок з урахуванням вимог щодо раціонального використання та охорони земель.

Проекти землеустрою щодо ство-

рення нових землеволодінь та землекористувань розробляються на основі схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць і територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення з урахуванням матеріалів попереднього погодження місця розташування об'єкта землеустрою.

На сьогодні відсутній нормативно-правовий акт, яким визначено склад зазначеної документації із землеустрою. Однак, беручи до уваги, що проекти землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань передбачають заходи щодо впорядкування структури земельних угідь, усунення чрезувільних, далекоземель, ламаності меж, ерозійних процесів та інших екологічних наслідків нерационального використання земель та враховуючи вимоги статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» Головне управління Держземагентства в Одеській області пропонує розробляти цей вид документації із землеустрою з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру про угіддя земельної ділянки.

Як приклад, в оренді юридичної особи перебуває земельна ділянка з цільовим призначенням для будівництва автозаправної станції, яка належить, юридичній особі на підставі договору оренди землі (кадастровий номер не присвоєний).

При виготовленні технічної документації із землеустрою для отримання витягу з Державного земельного кадастру з'ясується, що угіддя земельної ділянки не відповідають фактичному положенню.

Тобто, з будівництвом автозаправної станції угіддя в межах земельної ділянки зазнали зміни, з метою їх виправлення необхідно розробляти проект землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань, при цьому погодженій та затвер-

даний проект подається державному кадастровому реєстратору разом із технічною документацією із землеустрою для реєстрації земельної ділянки з фактичним складом угідь.

При цьому в графічній частині таких проектів розробляються плани, на яких відображені угіддя на час передачі земельної ділянки та сучасний стан використання земельної ділянки з розташуванням автозаправної станції.

Проект землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань погоджується в порядку, визначеному статтею 186-1 Земельного кодексу України, і відповідно до статті 9 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» підлягає обов'язковій державній експертизі. Ця документація розробляється для земель всіх категорій, окрім земель сільськогосподарського призначення.

Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь

Для земель сільськогосподарського призначення статтею 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачена розробка іншого виду документації — **проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь**.

Ці проекти розробляються з метою організації сільгоспвиробництва і впорядкування сільгоспугідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільгоспвиробництва, забезпечення раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращення природних ландшафтів.

Постановою Кабінету Міністрів України від 2 листопада 2011 року № 1134 затверджено Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та

впорядкування угідь, також визначений їх склад та процедура погодження. Такі проекти землеустрою також підлягають обов'язковій державній експертизі землепорядної документації.

Документація щодо інвентаризації земель

Пунктом 7 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачений ще один вид документації із землеустрою — **документація щодо інвентаризації земель**.

До державної реєстрації права державної чи комунальної власності формування земельних ділянок за рахунок земель державної та комунальної власності, визначення їх угідь, а також віднесення таких земельних ділянок до певних категорій може здійснюватися на підставі матеріалів інвентаризації земель, у межах населених пунктів, проведеної за рішенням сільських, селищних, міських рад, за їх межами — районними державними адміністраціями.

Матеріали інвентаризації земель у такому разі підлягають погодженню в порядку погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та затверджуються органами, які прийняли рішення про проведення інвентаризації.

Формування земельних ділянок у такому порядку може здійснюватися лише один раз.

Крім того, згідно зі статтею 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» також підлягають внесенню до Державного земельного кадастру відомості: про нормативну грошову оцінку земель; про межі адміністративно-територіальних одиниць; про розподіл земель між власниками та користувачами; про бонітування ґрунтів; про Державний кордон України.

Головним управлінням Держзем-агентства в Одеській області здійснюється перевірка якості виконаних землепорядних робіт та їх відповідність чинному законодав-

ству України у трьох форматах — у формі погодження документації із землеустрою, проведення державної експертизи землепорядної документації та затвердження документації із землеустрою щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності.

За результатами проведеного аналізу 75 відсотків документації із землеустрою, яка надходить до Головного управління повертається на доопрацювання через низьку якість її виготовлення.

Невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки є таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку. Отже, як бачимо, законодавець відкрив широкі можливості, які дозволяють землекористувачам за допомогою сертифікованих землепорядників розробляти в переважній кількості випадків прості види документації, а також ефективно вирішувати питання уточнення кадастрових відомостей про земельну ділянку (зокрема, про її угіддя). На жаль, протягом останніх 1,5 років цей потенціал був значною мірою не задіяний. Сьогодні ми хочемо повністю розблокувати передбачені законодавством можливості та зняти усі штучні обмеження.

Тож, шановні сертифіковані землепорядники, розробляйте ті види документації із землеустрою, які передбачені законом, не створюйте додаткових обмежень для землекористувачів, але чітко дотримуйтесь при цьому існуючих стандартів та норм, уникайте помилок, про які ми тут говоримо, та будьте впевнені, що ніяких безпідставних відмов при розгляді грамотно зробленої документації із землеустрою з боку територіальних органів Держзем-агентства не буде.

Євген БЕРДНІКОВ:

— Хочу звернути увагу на дві прості речі. Ми з вами знаємо, що кожен землеустрій завершується внесенням відомостей в кадастр. Ми також знаємо, що стосовно земельної ділянки наші можливості по внесенню відомостей до земельного кадастру обмежуються вимогами статті 21 Закону «Про Державний земельний кадастр». Ми згадали про два практично не задіяні види землепорядної документації — мова йде про проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. Перший фактично залишається невідомим, він не використовувався, другий використовувався з-під палиці для великих сільськогосподарських підприємств за умови надання їм в оренду землі. Насправді це два ефективні засоби. Я не буду оцінювати добре це чи погано, мені особисто не в усьому до вподоби вимоги згаданої статті Закону, але це факт і нам треба його дотримуватися. Це спосіб внесення правильних відомостей про угіддя земельних ділянок. Інших способів у нас немає.

Про що йдеться? Зараз відбувається масова реєстрація земельних ділянок та внесення в кадастр раніше оформлених відомостей про них. Робиться це з різних причин. Ми цей процес активізували роботами з нормативно-грошової оцінки. Коли переглядаються договори оренди, відповідно, для перегляду необхідно зареєструвати земельні ділянки. І тут виникає питання про невідповідність угідь. Зробили технічку — там зовсім інший склад угідь. Як бути? На основі технічки внести відомості про угіддя. Якщо відомості в кадастр вже внесені, то щоб внести інші відомості про угіддя в договори оренди, на жаль, правових підстав немає. Я в душі з цим не згідний. Та на сьогодні інших технічних способів розв'язати проблему нема. Тому робимо

проект землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань на несільськогосподарські землі і робимо проект землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, на сільськогосподарські землі.

Щодо першого проекту. Робимо його по аналогії з проектом відводу — беремо дозвіл, погоджуємо... Різниця — графічна частина, яка містить аналіз тих змін, які відбулися. Аналітика змін у графіці і пояснювальній записці. Зміни вносяться так само, як тут розповідав Олександр Федійчук. По цих проектах має бути погодження, а також проведена експертиза. Цей вид документації не був задіяний, однак на сьогодні на підставі такої документації можливо внести ті зміни в кадастр, які відбулися із земельною ділянкою.

Щодо реєстраційної процедури, то все досить просто. Пише громадянин заяву про реєстрацію земельної ділянки, додає технічку, в якій містяться відомості відповідно до Закону «Про Державний земельний кадастр», у тому числі і про угіддя, кадастровий реєстратор перевіряє чи відповідає вона реальному стану на місцевості, щоб мати правову можливість обґрунтувати її реєстрацію, а до технічки додається один із цих проектів, який погоджено. Технічку ж виготовляємо у повній

Запитання:

— Хочу задати узагальнене питання від землепорядників міста.

Якщо будемо робити технічну документацію зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), чи можливо буде зареєструвати право комунальної власності територіальної громади на таку ділянку з метою подальшої її передачі у власність або користування?

Євген БЕРДНІКОВ:

— Ще у травні 2013 року Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» доповнено статтею 4-1, згідно з якою попередня реєстрація права комунальної власності територіальної громади на земельну ділянку не потрібна. Така реєстрація відбувається після прийняття рішення про передачу земельної ділянки у власність або користування особою разом з реєстрацією похідного права.



**Запитання:**

— Землевпорядники в документації із землеустрою готують два акти — акт приймання-передачі межових знаків на зберігання і акт погодження меж ділянки. Акт погодження меж складом землевпорядної документації не передбачений, а, отже, чи потрібен він взагалі? Чи можливо об'єднати ці документи?

Євген БЕРДНІКОВ:

— Хочу нагадати, що в основі цивілізованої моделі землеустрою лежить принцип добросусідства. Важливо зрозуміти: проблеми існують у природі чи ні. Якщо ми це будемо ігнорувати, то ми будемо жити в судах й правди не знайдемо. Ці два документи є необхідними для земельної ділянки.

Запитання:

— Це запитання стосується Класифікації видів цільового призначення земельних ділянок. Вона містить секцію, тобто категорію земель, та підрозділи. Я розумію, що це види використання (ч. 5 ст. 20 Земельного кодексу). У зв'язку з цим питання щодо розробки проектів землеустрою за умови зміни використання ділянки. Наприклад, на землях однієї категорії є житловий будинок, а власник, скажімо, хоче побудувати готель. У цьому випадку це зміна цільового призначення земельної ділянки чи тільки виду її використання?

Запитання:

— Якщо ми йдемо шляхом спрощення, то як бути в такому випадку. Коли оформляється земельна ділянка, землевпорядники подають відповідні проекти землеустрою. Спочатку отримуються витяги з форми 6-Зем, які готуються окремо. Потім звертаються за висновком до проекту землеустрою. У цьому висновку, звертаю увагу, зазначається: «вважається за можливе погодити матеріали землеустрою...». Я не розумію, чи висуваються якісь умови для такого погодження чи ні? Не знаю, не можу однозначно оцінити — в області в цілому цей документ погоджений чи ні?

Далі необхідно отримати перелік обмежень і обтяжень щодо земельної ділянки, потім ще й витяг, а при передачі землі в оренду ще й витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку. За кожним документом необхідно звертатися окремо і чекати певний час, щоб їх отримати. Ці п'ять позицій, які йдуть одна за одною, зводять нанівець ту спрощену процедуру. Я хочу звернути на це увагу і, користуючись нагодою, запитати: чи можна об'єднати видачу цих документів, наприклад, форму 6-Зем з витягом, перелік обмежень і обтяжень з висновком?

Євген БЕРДНІКОВ:

— Звертаю увагу керівників державних управлінь і відділів земельних ресурсів на те, що у вас є дві можливості — погодити проект землеустрою або не погодити його, надавши аргументи чому не погодили. Ви погоджуєте не матеріали проекту, а проект у тому вигляді, в якому він зроблений. Так вимагає законодавство. У нас немає інших формулювань.

Щодо об'єднання документів. Ці питання обговорювалися на різних рівнях — і в Держземагентстві, і навіть у Верховній Раді України. Була навіть спроба об'єднати ці процедури в одну. Однак, зійшлися на тому, що нині таке неможливо, а ось об'єднати у два етапи — цілком можливо: перший — видача погодження, обмежень і обтяжень та форми 6-Зем одним пакетом. Другий етап — видача витягу з Державного земельного кадастру та за необхідності витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку. Нагадаю, що витягом з Державного земельного кадастру посвідчується державна реєстрація земельної ділянки, а, отже, є підстава для видачі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку доти, поки оцінка не буде зазначатися у самому витязі з кадастру.

Алла КАЛЬНІЧЕНКО:

— У наведеному прикладі, звичайно, мова йде про зміну цільового призначення. Нагадаю, що згадана Класифікація є підзаконним актом і затверджена наказом Держкомзему України. Статтю ж 1 Закону України «Про землеустрій» дається визначення цільового призначення земельної ділянки. Зокрема, цільове призначення земельної ділянки — використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку. Тобто, якщо проектом землеустрою визначено, що земельна ділянка передбачена для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель та споруд, то зміна її використання під будівництво готелю є ніщо інше, як зміна цільового призначення, а, отже, звідси впливає і необхідність дотримання всієї процедури, передбаченої чинним законодавством.

III. ОФОРМЛЕННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ:

Від поновлення договорів до земельних торгів (законодавчі основи, практика та проблемні питання)

● ПРО ПРОБЛЕМУ

Євген БЕРДНІКОВ,
заступник
начальника
Головного управління

— Як оформити землю в оренду — не під забудову, а для інших цілей?

Ми знаємо, що практика зовсім інша. Практика не самої процедури оформлення, а тих відносин, які склалися на практиці. Маю на увазі тотальну практику масового засилля тимчасових договорів, тимчасових угод, які не обґрунтовуються нормами закону, однак які мають місце практично в кожному районі, за які чіпляються чиновники, причому одні проти них, інші хочуть зберегти.

До 2008 року чітких правових підстав для їх укладання взагалі не було. Всі посилання носили виключно «договірний» характер — від необхідності розробки землепорядної документації до можливості домовитися «на пряму». Для реєстрації такого договору в кадастрі не було жодних законних підстав.

З 2008 року ця практика продовжилася, посилилася. Закон вимагав, щоб вільні земельні ділянки продавалися на конкурентних засадах, а порядку проведення земельних торгів закон довго не встановлював.

У 2009 році отримали ще один привід, пов'язаний із ускладненням порядку погодження землепорядної документації — з'явилися комісії. З 2013 року взагалі біда — стали кричати, що не можливо нічого зробити, оскільки змінилися повноваження і розпорядження державними сільськогосподарськими землями перейшло до органів земельних ресурсів. Визнаючи справедливість усіх трьох аргументів, ми можемо констатувати, що нині у нас є весь інструментарій для того, щоб цю ситуацію поставити з голови на ноги. Більше того, у нас є пряме доручення губернатора про те, щоб ця практика відійшла в минуле. Ця практика не

вигідна абсолютно нікому: бюджет коштів не отримує, тому що реальна плата за такими договорами нижче ринкової, землекористувачі перебувають у підвішеному стані — їх можуть викинути з цієї ділянки і ніяких прав у них немає, ніяких інвестицій в охорону земель, довгострокових вкладень у землю такий користувач робити не буде. Звичайно, на цьому тлі маємо постійні візити правоохоронців, які з цього годуються, а також корупцію серед місцевих чиновників, які підписують такі договори. З усім цим має бути покінчено. І справа не тільки в тому, що це якийсь лозунг, якийсь доручення. Губернатор виділяє на це кошти, а ми запланували всі необхідні організаційні заходи для цього.

У наступному виступі ви почуєте відповіді на запитання, почуєте як ми плануємо це робити, як плануємо вирішувати питання з тими договорами, які вже укладені, і що робитимемо з вільними земельними ділянками.

Ми хочемо цю проблему вирішити до кінця року, щоб протягом наступного року виставити на торги всі інші земельні ділянки, які фактично використовуються за тимчасовими договорами, щоб до 2015 року забути про цю проблему. У нас для цього є адміністративна підтримка, у нас є фінансовий ресурс і законодавчі можливості.

Якщо згадати якою була процедура оформлення сільськогосподарського землекористування, то можна з впевненістю сказати, що до 2008 року вона не була надто складною та передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення в оренду відбувалася на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Із внесенням змін до Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» процедура набуття прав на землі державної та комунальної власності стала можливою лише за результатами земельних торгів, за виключенням деяких випадків.

Багато нарікань з боку громадян та суб'єктів господарювання щодо стримування процедури набуття прав власності та користування на землю відчули ми після внесення змін до статті 122 Земельного кодексу України та переходу з 1 січня 2013 року повноважень щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності до Центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів.

Перегляд (поновлення, внесення змін) договорів оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів, укладених до 01.01.2013 року та зареєстрованих відповідно до вимог чинного законодавства, є одним з пріоритетних напрямків роботи Головного управління.

На сьогодні виходом із ситуації, яка склалася, ми бачимо недопущення припинення дії договорів оренди, терміни яких закінчуються, та продовження дії існуючих договорів оренди землі до їх закінчення шляхом укладання додаткових угод. У такому випадку угода є невід'ємною частиною основного договору оренди землі і дія цього договору продовжується на термін, який визначили сторони у додатковій угоді.

Щодо тих сільгоспземель державної власності, користування якими



ДОПОВІДАЄ

Олена ТОДОЩАК,
начальник
юридичного управління
Головного управління

не оформлено у встановленому законодавством порядку, то вони мають бути проінвентаризовані, а права користування ними виставлені на продаж на земельних торгах.

З самого початку проведення зазначених робіт ми наштовхнулися на низку проблем, які стримують процедуру перегляду договорів оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності та внесення змін шляхом укладення додаткових угод до них.

Одне з проблемних питань, на яке хочеться звернути увагу, це договори оренди землі, які було укладено без розроблення та затвердження у встановленому законодавством порядку документації із землеустрою. Це є безперечним порушенням законодавства за боку органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, які уклали такі договори при вирішенні цієї ситуації. На нашу думку, слід звертати увагу на той факт, що користувачі використовують земельні ділянки відповідно до укладених договорів без порушень та дотримуються умов використання земельних ділянок, зазначених у договорах оренди землі, а також, що дуже важливо, своєчасно сплачують орендну плату.

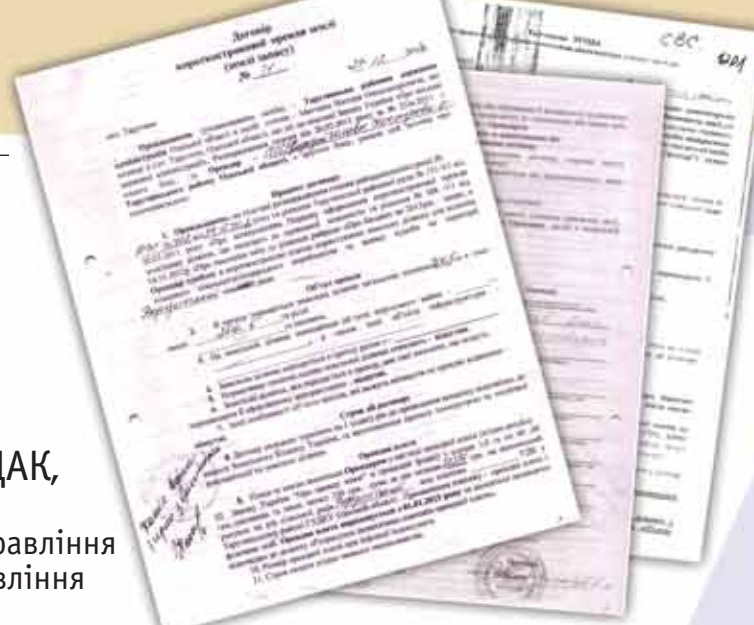
На сьогодні, як вже зазначалося, відповідно до вимог Земельного кодексу України передача в оренду державних сільськогосподарських земель, за виключенням певних випадків, здійснюється за результатами земельних торгів. Враховуючи складну економічну ситуацію, яка склалася в нашій країні, скасування таких договорів призведе до втрат

місцевих бюджетів, до яких надходила орендна плата, а також до простоювання значних площ земель або до використання їх без встановлюючих документів.

З урахуванням того, що відповідно до 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, виходом із цієї ситуації ми бачимо необхідність розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Також існує певна кількість договорів оренди землі, відповідно до яких право користування на земельні ділянки виникло до 2004 року та відомості про які не внесено до державного реєстру земель. У цьому випадку, перш ніж укласти додаткову угоду до договору оренди землі, також необхідно зареєструвати земельну ділянку, яка відповідно до абзацу 2 пункту 2 Перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» та пункту 115 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012 року, здійснюється на підставі технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою власника або користувача земельної ділянки державної власності.

Отже, законодавець надає можливість землекористувачу земельної



ділянки, без отримання дозволу органу виконавчої влади, що здійснює розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності, самостійно звернутися до будь-якої ліцензованої землевпорядної організації та замовити виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), після чого звернутися до відповідного територіального органу Держземагентства за місцем розташування земельної ділянки у визначеному законодавством порядку із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки.

Мають місце непоодинокі випадки виявлення розбіжностей угідь в натурі (на місцевості) та угідь, зазначених в діючих договорах оренди землі. Що маю на увазі? У процесі використання земельної ділянки користувачі самостійно змінюють угіддя, зокрема, розорюють земельні ділянки, надані під пасовища, закладають багаторічні насадження на ріллі, розкорчовують сади. Що робити у таких випадках та як здійснити зміну угідь у Державному земельному кадастрі?

Відповідь на це запитання надає Закон України «Про Державний земельний кадастр», у статті 21 якого зазначено, що у такому випадку внесення відповідних змін про угіддя до Державного земельного кадастру можливе на підставі розробленого у встановленому порядку проекту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін. У разі якщо право користування на земельну ділянку виникло до 2004 року та відомості

про неї не внесено до державного реєстру земель та на стадії розробки документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) було виявлено розбіжність в угіддях, користувачем додатково розробляється проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін, та в технічну документацію щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) вносяться відомості про угіддя з урахуванням розробленого проекту сівозмін.

У таких випадках при здійсненні державної реєстрації земельної ділянки разом із заявою та документами, визначеними Порядком ведення Державного земельного кадастру, для обґрунтування зміни угідь у технічній документації щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) державному кадастровому реєстратору подається проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін.

Згідно зі змінами до статті 288 Податкового кодексу України укладання договорів оренди земель державної та комунальної власності з 1 квітня 2014 року можливе лише за наявності нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Нині відсутність проведеної нормативної грошової оцінки земель під господарськими будівлями та дворами позбавляє Головне управління можливості переглянути розмір орендної плати за договорами оренди землі під господарськими дворами.

Виготовлення технічної документації з нормативної грошової оцінки землі та її затвердження потребує часу, та навіть її затвердження ще не дає можливості використовувати її до набрання чинності відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України.

Регіональною програмою розвитку земельних відносин та охорони земель на 2013-2015 роки, що затверджена рішенням Одеської обласної ради від 14.02.2013 року, передбачено виконання робіт з нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призна-

чення (за межами населених пунктів), у рамках яких буде виконано оцінку земель сільськогосподарського призначення під господарськими будівлями та дворами.

При проведенні аналізу договорів оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів, укладених райдержадміністраціями до 01.01.2013 року, ми зіштовхнулися із проблемою, яка й досі не вирішена на законодавчому рівні — землі колективної власності. Значна кількість договорів оренди землі, переданих до Головного управління, укладена на землі колективної власності або на земельні ділянки державної власності, до складу яких увійшли землі колективної власності. Такі договори будуть повернуті Головним управлінням відповідним районним державним адміністраціям, які їх уклали. У разі якщо договори укладені на нерозподілені (невитребувані) власниками земельних часток (паїв) земельні ділянки, районні державні адміністрації відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» мають можливість вносити зміни до зазначених договорів та продовжувати їх дію.

Підсумовуючи вищевикладене, хочеться підкреслити, що Головне управління разом з Відділами (Управліннями) Держземагентства у районах та містах Одеської області веде роботи по приведенню у відповідність до вимог законодавства договорів оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів, укладених до 01.01.2013 року та зареєстрованих відповідно до вимог чинного законодавства, шляхом проведення інформаційних роз'яснень та надсилання повідомлень орендарям щодо необхідності приведення цих договорів у відповідність до вимог Податкового кодексу України. Ці роботи ми плануємо завершити до кінця поточного року, що дасть можливість значно збільшити надходження до місцевих бюджетів.

Упорядкування сільськогосподарських землекористувань, тобто укладання, переукладання, продовження або внесення змін до діючих договорів оренди, це процес взаємовигідний. Для орендарів земельних ділянок він дає можливість на законних підставах набути право на оренду земельних ділянок, продовжити дію чинних договорів, зареєструвавши своє право на земельні ділянки і отримавши впевненість у завтрашньому дні. Для орендодавців земельних ділянок він дає можливість у межах чинного законодавства передати в оренду земельні ділянки, привести у відповідність до чинного законодавства ставки оренди за діючими договорами, збільшивши у нелегкий кризовий період надходження до бюджету, та забезпечити стабільні надходження від плати за землю на майбутнє, які можна буде направити на соціальні потреби територіальних громад.



● СПІВДОПІДАЄ

Оксана ЛОЙКО,
начальник
відділу ринку та
оцінки земель
Головного управління

указами Президента, зокрема, з 2002 року — до 1,5%, а з 2008 року — 3% від нормативної грошової оцінки.

Тому по значній частині укладених раніше договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення розмір орендної плати визначений на рівні 1%, 1,5%, 3% від нормативної грошової оцінки.

Ми проаналізували ставки оренди земельних часток (паїв) в області, які встановлені цього року, і на графіку ми бачимо, що по більшості районів ставки оренди визначаються або наближаються до 3% від нормативної грошової оцінки. Лише по Кілійському, Краснокнязькому, Любашівському районах ставки оренди земельних часток (паїв) нижчі, найвищі ставки оренди земельних часток (паїв) у нас цього року в Комінтерновському районі — в середньому 4% від нормативно-грошової оцінки.

З минулого року в області набуто практику встановлення ставок оренди земель сільгосппризначення на рівні 4% від нормативно-грошової оцінки. Такий розмір орендної плати нам було рекомендовано листом Мінагрополітики України, який цілком прийнятний для оренди сільськогосподарських угідь державної власності. Визначався такий розмір з урахуванням обсягів прибутків сільгоспідприємств за 2012 рік за даними Держстату.

Як засвідчила практика, збільшити надходження від плати за землю можливо двома шляхами. Один із них — збільшення надходжень від плати за землю, за умови приведення розмірів орендної плати у діючих договорах оренди до вимог чинного законодавства.

Запроваджена Головним управлінням Держземагентства у Одеській області практика щодо встановлення розміру орендної плати на рівні 4% від нормативної грошової оцінки дасть можливість в середньому збільшити надходження від оренди земель сільськогосподарського призначення у 2,5 рази. У грошовому виразі це становить 15 млн грн по області.

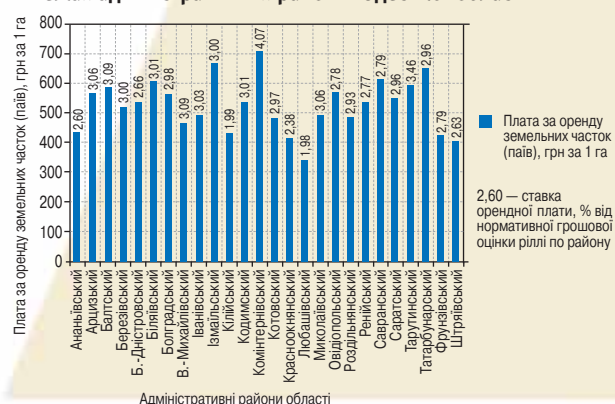
Дані щодо можливого збільшення надходжень від плати за землю с/г призначення державної власності можна побачити на представленій діаграмі, де синім кольором вказано задекларовану орендну плату на 2014 рік, тобто та орендна плата яка буде сплачена орендарями у 2014 році, зеленим кольором показано орендну плату на рівні 3% від нормативно-грошової оцінки, а червоним кольором показано орендну плату яка встановлена на рівні 4% від нормативно-грошової оцінки, тобто та практика яка запроваджена у області.

Ми бачимо тенденцію до зростання орендної плати щонайменше в 2-2,5 рази, а по деяких районах, можливо, і більше. Головним управлінням вже розпочато процес внесення змін до діючих договорів оренди державних земель сільськогосподарського призначення, а успіх його залежить передусім від свідомості орендарів щодо необхідності підписання додаткових угод. Тобто вони повинні погодитися із запропонованим рівнем орендної плати і підписати додаткові угоди.

Другий шлях до наповнення місцевих бюджетів — це проведення земельних аукціонів з продажу прав оренди таких ділянок. Це єдиний на сьогодні законний шлях набуття

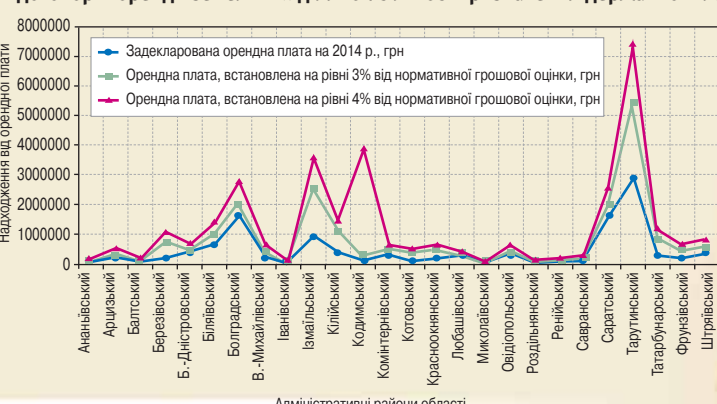
Діаграма 1

ІНФОРМАЦІЯ ЩОДО ПЛАТИ ЗА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) в межах адміністративних районів Одеської області



Діаграма 2

ЗБІЛЬШЕННЯ НАДХОДЖЕНЬ ВІД ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ у разі внесення змін до діючих договорів оренди земельних ділянок сільгосппризначення державної власності



права оренди земель, що може позбавити від тінювого використання сільськогосподарських земель без оформлення прав на них та неадекватної плати за їх використання.

Усі незаконні, тимчасові чи інші угоди, які раніше уклалися райдержадміністраціями, мають відійти в небуття. Досі зазначений процес не набув широкого розвитку через відсутність відповідного бюджетного фінансування. Лише минулого року завдяки виділенню із державного бюджету коштів було забезпечено проведення в області земельного аукціону з продажу прав на оренду 7 сільськогосподарських земельних ділянок державної власності, загальною площею 669 га, розташованих на території Арцизького, Тарутинського, Овідіопольського та Ізмаїльського районів Одеської області.

За результатами аукціону орендна плата становила понад 4% від нормативної грошової оцінки, що в грошовому виразі — 378 тис. гривень.

У 2014 році в рамках регіональної програми розвитку земельних відносин та охорони земель на 2013-2015 роки передбачено кошти на проведення аукціонів з продажу прав на оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у розмірі 2 млн гривень.

За результатами проведеної в 2013 році інвентаризації земель визначено перелік державних земель сільськогосподарського призначення державної власності, продаж права оренди на які можна виставити на земельні торги окремими лотами. До цього переліку

включено 141 земельну ділянку загальною площею 6500 га, які використовуються без належного оформлення на них прав та на сьогодні користуються попитом серед сільськогосподарських товаровиробників.

Від реалізації прав на ці земельні ділянки очікується суттєво поповнити місцеві бюджети та отримувати щорічну орендну плату в розмірі понад 4 млн грн. Усі інші проінвентаризовані в 2013 році земельні ділянки, у разі повиту на них, будуть виставлені на земельні торги наступного року.

Крім того, Головне управління розглядає усі пропозиції із районів щодо земель, які використовуються без оформлення прав на них і по яких необхідно провести інвентаризацію з метою їх державної реєстрації та формування об'єктів продажу на аукціоні. Нині Головне управління вже активізує роботу і очікує від територіальних громад конструктивних пропозицій щодо необхідності інвентаризації сільськогосподарських земель та щодо включення вже сформованих земельних ділянок до переліку ділянок, права на які будуть підлягати продажу на земельних торгах у 2015 році.

Враховуючи, що згідно з пунктом 4 статті 69 Бюджетного кодексу України плата за землю зараховується до бюджетів місцевого самоврядування територіальних громад, то органи місцевого самоврядування мають бути найбільш зацікавлені у поповненні своїх бюджетів для вирішення соціальних потреб, особливо у цей важкий кризовий період.

Євген БЕРДНІКОВ:

— На всі земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, що користуються попитом, право оренди продамо. Самі проінвентаризуємо їх — самі виставимо на торги. Обласний бюджет до нас повернутий обличчям, нам дають кошти. На сьогодні маємо 6,5 тис. гектарів, користування якими оформлено тимчасовими договорами. Право оренди на них продамо цього року. Ми розуміємо, що, мабуть, це не все, але це лєвова частка. Що не зробимо цього року, перейде у перелік на наступний.

І ще один дуже важливий посил. Він звучав в усіх доповідачів. Я прошу всіх дуже уважно прочитати п.2 Перехідних та прикінцевих положень Закону України «Про Державний земельний кадастр». Там написано все, навколо чого сьогодні йшла мова. Якщо зареєстровано право на земельну ділянку за тим законодавством, яке діяло на час реєстрації цього права, незалежно від того коли це відбулося, ділянка вважається сформованою. Якщо вона сформована, відводити її вдруге не треба. Є техніка, є набір спеціальної землевпорядної документації, якою можна відкорегувати інформацію, у тому числі і по угіддях.

У підсумку я хотів би, щоб у вас склалося цілісна уява про сьогоднішній захід: де формувати земельну ділянку треба, а де не треба. Якщо формувати не треба, то як вносити інформацію про неї до Державного земельного кадастру. Якщо треба щось відкорегувати — як це робити. Якщо треба десь виправити помилку, то як це робити. Якщо потрібно оформити землекористування — як це робити. У нас сьогодні день не стільки запитань, як відповідей.