

НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ юристи Алла КАЛЬНІЧЕНКО та Олена ЮРЕЦЬ

Відповідно до статті 4-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»:

Рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельних ділянок у власність або користування приймається без здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки, крім випадків, коли право власності на земельні ділянки державної або комунальної власності вже зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Тільки у разі продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них на земельних торгах — державна реєстрація права держави чи територіальної громади проводиться після затвердження документації із землеустрою, за якою здійснюється їх формування, до проведення таких земельних торгів.

Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки, крім випадків, коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки.

Отже, Головне управління земельних ресурсів в області має

ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК УЧАСНИКАМ АТО. ХТО ЗАМОВНИК ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ?

Звертається до Вас землевпорядник Тараканівської сільської ради Дубенського району Рівненської області за роз'ясненням отримання земельних ділянок учасником АТО.

На території нашої сільської ради для надання земельних ділянок учасникам АТО була виділена земельна ділянка площею 9,0527 га, розташована за межами села Тараканів (кадастровий номер присвоювався в результаті проведення інвентаризації земель).

Головне управління Держземагентства у Рівненській області надсилає лист щодо можливості надання дозволу на розроблення проекту землеустрою (лист додається). І тут в мене виникає запитання: чи є можливість передавати земельну ділянку в результаті розробки «Технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок» вище вказаної ділянки, оскільки в неї є присвоєний кадастровий номер.

Основна проблема, наскільки я розумію, в тому, що право на цю земельну ділянку не визначене (не зареєстроване), оскільки земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Враховуючи, що з 1 січня 2013 року набув чинності Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», Головне управління може зареєструвати право державної власності на цю земельну ділянку, виготовити документацію щодо її поділу та передати земельні ділянки учасникам АТО, що, на мою думку, буде менш затратне по часу та коштах.

Іван ДЕМЕДЮК,
землевпорядник сільської ради

право прийняти рішення про надання дозволу на розробку документації із землеустрою учасникам АТО за їх заявою. Після розробки та затвердження такого проекту Головне управління прийме рішення щодо передачі конкретному громадянину — учаснику АТО земельної ділянки. Реєстрація права власності громадянина здійснюватиметься органами державної реєстрації прав одночасно з реєстрацією права державної власності. Точніше, спочатку реєструється право державної власності на земельну

ділянку, а за цим одразу реєструється право приватної власності. Тобто, замість земельної ділянки площею 9,0527 га утвориться певна кількість менших ділянок, які передаватимуться у приватну власність.

Одночасно слід зазначити, що оскільки земельна ділянка площею 9,0527 га вже сформована і зареєстрована в Державному земельному кадастрі, більш доцільним було б формування нових ділянок у межах цієї ділянки через технічну документацію щодо її поділу.

ПРОЦЕДУРА СПИСАННЯ БАГАТОРІЧНИХ НАСАДЖЕНЬ ЗАЛЕЖИТЬ ВІД ФОРМИ ВЛАСНОСТІ

Документальне оформлення процедури списання багаторічних насаджень залежить від форми власності, що зафіксована у статутних документах підприємства.

Порядок списання державного майна встановлено Положенням про порядок списання державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 28 листопада 2005 р. № 3045 (далі Положення № 3045).

Списання багаторічних насаджень державних підприємств, у тому числі переданих в оренду, здійснюється безпосередньо підприємством після отримання по-



У 2007 році в оренду було надано землі запасу під багаторічними насадженнями (сад) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

У 2015 році орендар звернувся з заявою до сесії сільської ради про надання дозволу на рекультивацию багаторічних насаджень для подальшого вироблення земельної ділянки під посадку нових насаджень (волоський горіх).

Чи має право сесія сільської ради надати таке рішення і які законодавчі акти можна використати для вирішення цього питання?

Сніжнянська сільська рада

Погребищенський район
Вінницької області

годження Міністерства аграрної політики України.

Оскільки з листа незрозуміло, яка форма власності підприємства-орендаря та на якому праві йому належать багаторічні насадження (власність, оренда), однозначної відповіді ми надати не можемо.

Якщо підприємство є приватним і багаторічні насадження є його власністю, які ростуть на

оренованої землі, то списання саду відбувається за рішенням власника.

До орендодавця таке підприємство-орендар може звернутися за дозволом на розробку проекту землеустрою щодо покращення сільськогосподарських угідь, а не рекультивации земель (п. «з» ч. 1 ст. 25, ст. 54 Закону «Про землеустрій»).



У зв'язку з набранням чинності Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи» від 28.12.2014 року №71, починаючи з 2015 року немає пільги по платі за землю.

Згідно зі ст. 284.1 Податкового кодексу України органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території.

Виходячи з зазначеного вище, Семенівська міська рада просить на сторінках журналу роз'яснити, яким установам можна надавати пільги і на якій підставі.

Олександр БИЧКОВ,
міський голова

м. Семенівка
Чернігівська область

ПІЛЬГИ ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ ПОДАТКУ У 2015 році НАДАЮТЬСЯ РІШЕННЯМИ РАД

Законом № 71 з 1 січня 2015 року суттєво скорочено перелік пільг по земельному податку для окремих категорій юридичних осіб, в тому числі і для закладів, установ та організацій, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів.

Тим самим розширено повноваження місцевих рад щодо встановлення пільг із цього податку своїми рішеннями. Враховуючи норму п. 284.1 ст. 284 Податкового кодексу, місцевим радам надано право своїми рішеннями звільняти від сплати земельного податку юридичних та/або фізичних осіб і такі рішення мають бути надані відповідному контролюючому органу до 25 грудня року, що передує звітному.

Враховуючи, що зазначена норма набрала чинності з 1 січня 2015 року і відповідні рішення не приймалися, то залишається загальний порядок щодо компетенції відповідних рад надавати пільги на підставі прийнятих ними рішень.

Тому підставою для користування пільгою по земельному податку у 2015 році, зокрема, для тих суб'єктів, які мали право на пільгу до прийняття Закону № 71, в тому числі, для бюджетних установ, може бути лише рішення відповідного органу місцевого самоврядування.

Звертається до Вас пенсіонер Васекін Семен Григорович за юридичною консультацією із земельного питання.

Обставини справи:

Я власник житлового будинку в місті Середина-Буда Сумської області, що підтверджується договором дарування, посвідчений 2 липня 1996 року Середино-Будською державною нотаріальною конторою за реєстровим №956.

Житловий будинок, яким я володію, подарувала мені моя донька, яка в свою чергу придбала його у громадянки П. Р. 25 жовтня 1995 року на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого Середино-Будською державною нотаріальною конторою за реєстровим №1839.

Обидва правочини договір купівлі-продажу та договір дарування уклалися без оформлення присадибної земельної ділянки під вище вказаним житловим будинком.

Громадянка П. Р. відповідно до рішення виконкому Середино-Будської міської ради народних депутатів від 30.11.1993 року №184 «Про передачу громадянам у приватну власність земельних ділянок» отримала у власність земельну ділянку для будівництва та обслуговування

житлового будинку, господарських будівель та споруд площею 0,10 га. Державний акт на право власності на земельну ділянку Потапенко Р.А. не отримала. Після продажу будинку Потапенко Р.А. виїхала з м. Середина-Буда у невідомому напрямку і де нині проживає невідомо.

Як власник житлового будинку належних господарських будівель та споруд я звернувся до Середино-Будської міської ради із заявою про надання мені у власність земельної ділянки, на якій розташований мій житловий будинок. Але Середино-Будська міська рада відмовила мені, посилаючись на ст.59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та рішення Конституційного Суду України №7-рп/2009 від 16.04.2009 року, за якими органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини.

Я звернувся до Середино-Будського районного суду Сумської області із позовною заявою про скасування рішення виконкому Середино-Будської міської ради народних депутатів від 30.11.1993 року №184 «Про

передачу громадянам у приватну власність земельних ділянок» в частині надання П. Р. земельної ділянки у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд площею 0,10 га.

Рішенням Середино-Будського районного суду Сумської області від 27 листопада 2014 року по справі №586/1236/14-ц мені було відмовлено у задоволенні позову до Середино-Будської міської ради та П. Р. про скасування рішення виконкому Середино-Будської міської ради народних депутатів від 30.11.1993 року №184 «Про передачу громадянам у приватну власність земельних ділянок» в частині надання П. Р. земельної ділянки у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд площею 0,10 га.

Ухвалою Апеляційного суду Сумської області рішення від 8 січня 2015 року по справі №586/1236/14-ц залишено без змін.

Прошу роз'яснити мені як вирішити своє земельне питання.

З повагою

Семен ВАСЕКІН

ПРИ ПЕРЕХОДІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА БУДИНОК ДО НАБУВАЧА ПЕРЕХОДИТЬ І ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА

До 2002 року, коли були чинними Земельний кодекс України в редакції 1992 року та Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15 «Про приватизацію земельних ділянок», право власності на земельні ділянки у громадян виникало з дня прийняття відповідного рішення місцевою радою з послідовним отриманням ними державного акта на право приватної власності на земельну ділянку. Законодавством не обмежувався термін отримання такого державного акта, а тому досі є випадки, коли громадяни фактично стали власниками землі у 90-х роках, а державного акта до 2013 року не отримали. З 2013 року державні акти вже не видаються, а право власності посвідчується відповідним свідоцтвом, виданим Державною реєстраційною службою.

Разом з тим, частиною першою статті 120 чинного Земель-

ного кодексу України встановлено, що у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Майже аналогічною була норма частини першої статті 30 Земельного кодексу України в редакції 1992 року, а саме:

При переході права власності на будівлю і споруду разом з цими об'єктами переходить у розмірах,

передбачених статтею 67 цього Кодексу, і право власності або право користування земельною ділянкою без зміни її цільового призначення і, якщо інше не передбачено у договорі відчуження — будівлі та споруди. У разі зміни цільового призначення надання земельної ділянки у власність або користування здійснюється в порядку відведення.

Отже, для виникнення права власності у власника житлового будинку за таких обставин не потрібно скасовувати рішення Середино-Будської міської ради 1993 року про безоплатну передачу у приватну власність земельної ділянки колишньому власнику цього будинку.

Враховуючи наведене, позовні вимоги мають бути про припинення права власності на земельну ділянку гр. П. Р. у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок відповідно до вищезазначених статей Земельного кодексу України та визнання права власності на земельну ділянку за гр. Васекінін С.Г. як власником житлового будинку.



До міської ради надійшло клопотання від Селидівського гірничого технікуму про надання дозволу на проведення інвентаризації земель під будівлями, які йому належать та знаходяться в межах м. Селидово, яке є містом обласного значення. Селидівський гірничий технікум — це державна установа. Відповідно до пункту 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» у державній власності в межах населених пунктів залишаються земельні ділянки, на яких розміщені будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності. Тобто, земельні ділянки, на яких розміщені будівлі Селидівського гірничого технікуму, належать до земель державної власності. Згідно зі ст.122 Земельного кодексу України обласні державні адміністрації на їхній території є розпорядниками земель державної власності у межах міст обласного значення.

Хто повинен надати дозвіл на проведення інвентаризації земель під будівлями гірничого технікуму: Селидівська міська рада чи Донецька обласна державна адміністрація? Якщо дозвіл надає міська рада, то на підставі яких статей, пунктів законодавчих актів?

В. РЕМІЗОВ, міський голова

Донецька область

ДОЗВІЛ НА РОЗРОБЛЕННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ДЕРЖАВНИХ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ НАДАЄ МІСЦЕВА РАДА

Пунктом 7 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» встановлено, що з дня набрання чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

Так, справді, відповідно до пункту 4 Прикінцевих та перехідних положень цього ж Закону у державній власності залишаються розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки, на яких розміщені будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності. Тобто, земельні ділянки, на яких розміщені будівлі державної установи — Селидівського гірничого технікуму, належать до земель державної власності.

Однак, згідно з пунктом 6 Прикінцевих та перехідних положень цього ж Закону у разі якщо відомості про земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, не внесені до Державного реєстру земель, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для дер-

жавної реєстрації таких земельних ділянок, а також її затвердження здійснюються:

- у межах населених пунктів — сільськими, селищними, міськими радами;
- за межами населених пунктів — органами виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють розпорядження такими земельними ділянками.

Отже, якщо земельна ділянка (земельні ділянки), на якій розміщені об'єкти нерухомого майна державної установи — Селидівського гірничого технікуму не внесені до бази даних Державного земельного кадастру, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою в межах населеного пункту надає Селидівська міська рада.

ЯКА ДОКУМЕНТАЦІЯ НЕОБХІДНА ЛІСОГОСПОДАРСЬКИМ ПІДПРИЄМСТВАМ ДЛЯ ОТРИМАННЯ НОВИХ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ



Сумське обласне управління лісового та мисливського господарства відповідно до Положення, затвердженого наказом Держлісагентства України від 12.11.2012 №408, підпорядковується Державному агентству лісових ресурсів України та є його територіальним органом. Управління координує діяльність державних лісогосподарських підприємств на території Сумської області. Всього у підпорядкуванні управління налічується 12 державних лісогосподарських підприємств.

Підприємства створені з метою ведення лісового господарства, охорони, захисту, раціонального використання та відтворення лісів.

Підприємства є постійними користувачами земель лісогосподарського призначення загальною площею понад 281 тис. га.

Правовстановлюючими документами на зазначені землі є планово-картографічні матеріали лісовпорядкування, що визначено пунктом 5 Прикінцевих положень Лісового кодексу України.

Лісовим кодексом передбачено одержання лісогосподарськими підприємствами нового правовстановлюючого документа, що відповідає вимогам Земельного кодексу України.

Просимо надати роз'яснення щодо виду документації, яку необхідно виготовити для отримання сучасних правовстановлюючих документів — проект відведення чи технічну документацію з інвентаризації земель, чи встановлення меж на місцевості. Якщо керуватися частиною 1 статті 123 Земельного кодексу України, то необхідно готувати проект відведення, так як земельні ділянки не сформовані, але частиною 10 цієї статті встановлено, що при прийнятті рішення про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.
- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення.

Виходячи із цих положень ст. 123 Земельного кодексу України, земельні ділянки, якими підприємство користується багато років, підлягають вилученню з тим, щоб знову їх надати? Крім того, ігноруються матеріали лісовпорядкування як правовстановлюючі документи.

При виготовленні технічної документації з інвентаризації земель у більшості випадків виявляються розбіжності в площах земельних ділянок, зазначених

в матеріалах лісовпорядкування та визначених за результатами інвентаризації з застосуванням сучасних приладів, запровадженням визначення площ земельних ділянок з точністю до квадратних метрів проти 0.1 га, що вимагалось в попередні роки. Крім цього, Порядком проведення інвентаризації земель встановлено, що за результатами інвентаризації не оформлюються документи, що посвідчують право на земельну ділянку (п. 6 Порядку).

Якщо виготовляти технічну документацію по встановленню меж ділянки в натурі (на місцевості), то ст.55 Закону України «Про землеустрій» визначено, що встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів. Такими матеріалами є графічні матеріали, виготовлені при проведенні лісовпорядкування і, на нашу думку, саме їх необхідно використовувати при розробці технічної документації, оскільки ніяка землевпорядна документація раніше не розроблялася. Такий підхід, на нашу думку, цілком узгоджується з частиною другою Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», якою встановлено:

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

Внесення інших змін до відомостей про ці земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації.

Враховуючи неоднозначність підходу у визначенні виду необхідної документації для оформлення правовстановлюючих документів, просимо надати на сторінках Вашого журналу відповідне роз'яснення, якого з вдячністю чекають працівники лісового господарства.

О.В. ТОВСТУХА,
заступник начальника
Управління

Сумське обласне управління лісових ресурсів

Для початку необхідно розібратися, для чого потрібна кожна з документаций, про які йдеться у запиті.

Технічна документація щодо проведення інвентаризації земель

Інвентаризація земель проводиться відповідно до Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2012 року № 513. Пунктами 2 та 3 цього Порядку встановлено, що інвентаризація земель проводиться з метою:

- забезпечення ведення Державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель;
- визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь;
- узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі;
- прийняття за результатами інвентаризації земель Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими держадміністраціями та органами місцевого самоврядування відповідних рішень;
- здійснення землеустрою.

За результатами інвентаризації складається технічна документація щодо проведення інвентаризації земель (далі — технічна документація).

Під час проведення інвентаризації земель у встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та оформлення документів, що посвідчують право на земельну ділянку, не здійснюються. Натомість визначається дійсна площа, яка перебуває у постійному користуванні державного лісогосподарського підприємства через узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі.

За наявності розбіжностей у площі розробником технічної документації складається зведена порівняльна таблиця даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, та інформації, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, і Державному земельному кадастрі, в якій відображаються ці розбіжності.

Якщо фактична площа менша за площу, зазначену у правовстановлюючих документах (матеріалах лісовпорядкування), відомості, отримані в результаті інвентаризації земель, підлягають внесенню до Державного земельного кадастру протягом семи робочих днів після передачі копій матеріалів, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, до місцевого фонду документації із землеустрою.

Якщо фактична площа перевищує площу, зазначену у правовстановлюючих документах, необхідно зрозуміти чи це відбулося у зв'язку з допущенням технічної помилки, яка може бути виправлена за заявою землекористувача, чи необхідно отримати додаткове рішення обласної державної адміністрації щодо передачі у постійне користування надлишку площі за затвердженими матеріалами інвентаризації.

Технічна документація щодо встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)

Цей вид технічної документації має місце при встановленні або відновленні меж окремих земельних ділянок. У вашому випадку — складання таких технічних документаций для посвідчення права на кожен земельну ділянку, яка включається в єдиний масив земель, що перебувають в постійному користуванні державного підприємства, на підставі матеріалів інвентаризації.

Для реєстрації права постійного користування необхідно мати зареєстровану земельну ділянку (земельні ділянки) в Державному земельному кадастрі та отримати на підтвердження цього витяг. Разом з рішенням про передачу у постійне користування та витягом з Державного земельного кадастру державне підприємство має звернутися до реєстраційної служби та зареєструвати право постійного користування.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України та статей 25 та 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення або формування нових земельних ділянок.

У вашому випадку такий вид документації може мати місце лише за необхідності прийняття рішення про передачу в постійне користування «надлишкової площі».