

## ЩОБ ОТРИМАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЛЯ ОСГ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, НЕОБХІДНО ЗВЕРНУТИСЯ ДО ОРГАНІВ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ



Рішенням сесії Македонської сільської ради від 18 жовтня 2002 року «Про виділення земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства працівникам соціальної сфери села із земель резервного фонду сільської ради» працівникам соціальної сфери села було виділено земельні ділянки орієнтовною площею 0,78 га за межами населеного пункту, якими ці особи користувалися до цього часу.

Звертаюся від імені працівників соціальної сфери села з проханням роз'яснити: чи є дійсним це рішення та як нам нині узаконити свої земельні ділянки? На сьогодні з документів на земельні ділянки ми маємо тільки рішення сільської ради. До кого нам необхідно звернутися — до обласної чи районної державної адміністрації та з якою заявою?

**В.О. МОСКАВІЛЕЦЬ,**  
вчитель

с. Македони  
Миронівського району  
Київської області

**З** Вашого листа зрозуміло, що при наданні земельних ділянок працівникам соціальної сфери села було порушено низку норм чинного вже на той час Земельного кодексу України в новій редакції, а саме:

1. Сільська рада з 01.01.2002 року мала право розпоряджатися земельними ділянками лише в межах населеного пункту (п.12 перехідних положень Земельного кодексу), натомість рішенням від 18.10.2002 року, вже не маючи таких повноважень, сільська рада приймає рішення про надання земельних ділянок громадянам за межами села.

2. Відповідно до статей 125 та 126 Земельного кодексу України, в редакції на час прийняття рішення радою, право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникало після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації.

Приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації заборонялося.

Отже:

- рішення ради про передачу громадянам України — працівникам соціальної сфери села у власність земельних ділянок за межами населеного пункту для ведення особистого селянського господарства у 2002 році було неправомірним, оскільки таких повноважень з 01.01.2002 року в сільській раді вже не було;
- використовувати земельну ділянку особи, зазначені у цьому рішенні, до отримання державних актів на право власності на земельну ділянку, не мали права.

Разом з тим, враховуючи норми чинного законодавства, громадяни України, у тому числі і працівники соціальної сфери села, мають право отримати без-

## НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ юристи Алла КАЛЬНІЧЕНКО та Олена ЮРЕЦЬ

коштовно у приватну власність земельні ділянки у межах норм, визначених статтею 121 Земельного кодексу. Але така безоплатна приватизація земельних ділянок громадянами України провадиться один раз по кожному виду використання (ст. 116 Кодексу).

Якщо особа не приватизувала раніше земельну ділянку з таким же цільовим призначенням, тобто — для ведення особистого селянського господарства, вона має звернутися з відповідною заявою до територіального органу земельних ресурсів, які нині є розпорядниками земель державної власності сільськогосподарського призначення.

У випадку, якщо особі після 01.01.2002 року вже передано безоплатно у власність земельну ділянку саме для ведення особистого селянського господарства в іншому місці, наприклад, біля житлового будинку (город), то безкоштовно отримати земельну ділянку в іншому місці для цих же цілей вже не можна.

Виключенням є тільки випадок, коли до 2002 року особі рішенням ради передано у приватну власність земельну ділянку для ведення особистого підсобного господарства у межах населеного пункту. Так, відповідно до абзацу шостого статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 га, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених статтею 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства.

✉ Просимо надати роз'яснення щодо передачі пайових земель сільськогосподарського призначення спільної часткової власності (кормових угідь та багаторічних насаджень) в оренду сільськогосподарському підприємству. Хто і яким чином має прийняти відповідне рішення та підписати договір оренди землі?

З повагою

**Михайло  
ФІЛОНЕНКО,**  
селищний голова

с. Чоповичі  
Малинського району  
Житомирської області

## ЯК РОЗПОРЯДИТИСЯ НЕВИДІЛЕНИМИ В НАТУРУ ПАЯМИ?

Свого часу при паюванні земель КСП до пайового фонду включалися такі угіддя як рілля, багаторічні насадження, сінокоси та пасовища. При цьому, у більшості випадків земельні паї виділялися в натуру (на місцевість) тільки на ріллі та видавалися власникам таких земельних ділянок державні акти на право власності на них. Інші угіддя, хоча й були розпайовані, однак в натуру (на місцевість) земельні ділянки не виділялися та державні акти на них не видавалися. Правовстановлюючими документами на земельну частку пай щодо таких угідь, відповідно до пункту 17 Перехідних положень Зе-

мельного кодексу України, досі залишається сертифікат на право на земельну частку (пай).

Таким чином, сільськогосподарське підприємство може орендувати земельні частки паї у громадян, виділяти їх загальним масивом в натурі та використовувати цей земельний масив.

Однак, є випадки, коли при виділенні частини земельного паю (ріллі) в натуру, виготовленні документації із землеустрою та видачі державного акта на право власності громадян на цю земельну ділянку, сертифікат на право власності на всю земельну частку (пай) у громадян вилучався. І в такого

громадянина фактично не залишилося правовстановлюючого документа, що підтверджував би його право на іншу частину паю (пасовища, багаторічні насадження тощо).

У цьому випадку відповідно до чинного законодавства питання може бути вирішене загальними зборами або зборами уповноважених колишніх членів КСП. Рішенням загальних зборів або зборів уповноважених повноваження щодо передачі загального земельного масиву багаторічних насаджень в оренду сільськогосподарському підприємству може бути передано, наприклад, сільській раді. Зауважимо, що ця земля із колективної власності не вибуває, а місцева рада виступає лише особою, яка уповноважена власниками на певні дії щодо свого, у даному випадку спільного, майна.

## ВИПРАВИТИ ПОМИЛКИ, ПОВ'ЯЗАНІ З АДРЕСАМИ БУДИНКІВ І ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, МОЖЛИВО ЗА ПРОЕКТАМИ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

Коло ми говоримо про адреси, то, насамперед, маємо на увазі поштові адреси, присвоєні об'єктам нерухомого майна. Особливо земельній ділянці адреса не присвоюється, а у випадку розміщення на ній будинку чи будівлі, вона автоматично отримує таку саму адресу. При цьому не всі земельні ділянки взагалі мають адреси. Так, наприклад, пайові земельні ділянки чи надані громадянам за межами населеного пункту для ведення особистого селянського господарства не мають адреси. У державних актах на право власності, виданих їх власникам, у кращому випадку зазначається, що така ділянка розташована в межах певної сільської (селищної) ради, за межами такого-то села.

✉ Свого часу в нашому місті була запроектована нова вулиця і громадянам були надані земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель і споруд площею 0,10 га. Моя земельна ділянка за державним актом на право власності на земельну ділянку має адресу вул. Лугова 10. Забудова вулиці житловими будинками відбувалася в різний час. Сталося так, що декілька земельних ділянок були розділені на дві, тобто з ділянки 0,10 га утворилося дві ділянки по 0,05 га. Коли ми побудували і ввели в експлуатацію наш будинок, то його адреса не співпала з адресою земельної ділянки, а саме: адреса будинку — вул. Лугова 14. Ми звернулися до міської ради про виправлення цієї помилки, однак нам сказали, що вони виправити в державному акті не можуть, а новий вже не отримаємо. Що нам робити? Адже поки що ми не плануємо відчужувати будинок і земельну ділянку, однак ніхто не знає, що буде завтра.

Така ситуація склалася не тільки з нашим будинком і земельною ділянкою. Інші мешканці, які мають будинки далі по вулиці і які отримали державні акти відразу після прийняття відповідного рішення, теж мають неузгодженість адрес своїх будинків і земельних ділянок.

**Леонід ГЛІДУШ**

Чернігівська область

Тому для можливості ідентифікації земельної ділянки було прийнято рішення про присвоєння їй кадастрового номера. Тобто ідентифікувати земельну ділянку треба за її кадастровим номером. Якщо державний акт на право власності на земельну ділянку був отриманий до 2004 року — кадастрового номе-

ра у державному акті могло і не зазначатися. Така земельна ділянка потребує реєстрації в Державному земельному кадастрі на підставі розробленої землепорядною організацією технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Однак у Вашому випадку доцільніше піти іншим шляхом. Для узгодження адрес житлових будинків та земельних ділянок, на яких вони розміщені, мешканцям цієї вулиці необхідно звернутися до місцевої ради з клопотанням про проведення інвентаризації земель по вул. Луговій.

Рада має замовити проект інвентаризації земель, затвердити його та за матеріалами цієї інвентаризації прийняти рішення про внесення змін до адрес житлових будинків та земельних ділянок, на яких розміщені ці будинки.

Матеріали інвентаризації є підставою для внесення змін до Державного земельного кадастру та, за необхідності, до Державного реєстру прав.

Роботи з проведення інвентаризації можуть оплачуватися з місцевого бюджету, за рахунок громадян — мешканців цієї вулиці, або з інших джерел, незаборонених чинним законодавством.

Зауважимо, що відповідно до ч. 2 ст. 209 Земельного кодексу кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, також можуть використовуватися органами місцевого самоврядування на проведення інвентаризації земель.

## ДЛЯ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДОСТАТНЬО ОТРИМАТИ ВИТЯГ З ПОГОСПОДАРСЬКОЇ КНИГИ, ЯКЩО БУДИНОК ПОБУДОВАНИЙ НА НІЙ ДО 1992 РОКУ

✉ Як до депутата районної ради до мене звертаються мої виборці з проблемою оформлення права власності на земельні ділянки для обслуговування своїх житлових будинків, господарських будівель і споруд.

Річ у тому, що частина сільських жителів (переважно це люди похилого віку) свого часу не оформила право власності на свої будинки і тепер, відповідно, мають проблеми з приватизацією землі під цими будинками, хоча сільською радою земельні ділянки їм передавалися у власність відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року.

Недавно на семінарі, який проводився Головним управлінням Держзагента у Чернігівській області, було рекомендовано, щоб громадяни в разі відсутності правовстановлюючих документів на будівлі і споруди отримували в сільських радах витяги з погосподарських книг про наявність в них об'єктів нерухомості на відповідній земельній ділянці.

Прошу надати відповідь, чи справді можливе вирішення питання оформлення права на землю для будівництва та обслуговування будинку, господарських будівель і споруд на підставі витягу з погосподарської книги сільської ради про наявність у конкретного громадянина цих будівель і споруд, житлового будинку? Чи є витяг з Поземельної книги документом, що підтверджує речове право на нерухомість?

Якщо немає права власності на будинок, а лише витяг з погосподарської книги, необхідно оформляти земельну ділянку для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд через проект відведення чи через технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)?

Думаю, що ці питання хвилюють не лише жителів мого села, а й інших селян по всій країні. У віддалених селах небагато бажаючих купляти будинки, коштують вони копійки, а оформити на них право коштує великих грошей, які часто не покриваються сумою від продажу житла. Тому багато хто не в змозі оформити право на своє житло та на землю під ним. Землю не можливо оформити, бо немає права на майно, майно не можна оформити, бо немає права на землю. Стоять пустки по селах, а їх можна було б оформити і продати за якусь символічну суму тим самим переселенцям з Донбасу, чи міським жителям під дачі і село б не продовжувало вимирати.

**Анатолій СЛУЦЬКИЙ**

с. Дуболугівка  
Ніжинського району  
Чернігівської області

Відповідь на стор. 52

### ✓ Щодо спрощеного оформлення права власності на житлові будинки

З 2013 року відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності на нерухоме майно має бути обов'язково зареєстроване у Державному реєстрі прав. Підставою для такої реєстрації є документи, що підтверджують виникнення цього права.

У квітні 2014 року Верховною Радою України був прийнятий Закон, яким внесено зміни до статті 19 вищезгаданого Закону, яким спрощується порядок реєстрації права власності на нерухоме майно, у тому числі і на будинки, збудовані в сільській місцевості до 5 серпня 1992 року.

Так, відповідно до частини третьої цієї статті для здійснення державної реєстрації прав власності, з подальшою видачею відповідного свідоцтва про право власності на об'єкти (індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них), що розташовані на територіях сільських рад та які закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року, проведення технічної інвентаризації не потребується. Документом, що замінює технічний паспорт у разі його відсутності, є виписка з погосподарської книги, яка надається виконавчим органом сільської ради (у разі, якщо такий орган не створений, — сільським головою) або відповідною архівною установою.

Для здійснення державної реєстрації прав власності на зазначені об'єкти нерухомості документами, що посвідчують речові права на земельні ділянки під такими об'єктами, можуть

також вважатися рішення відповідної сільської ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність.

Державна реєстрація прав власності, з подальшою видачею відповідного свідоцтва про право власності, на об'єкти (індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них), що розташовані на територіях сільських рад та які закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року, державна реєстрація права власності на які раніше не проводилася, для осіб, за якими закріплені особові рахунки в погосподарських книгах відповідних сільських рад, здійснюється на підставі поданої заяви та виписки із зазначених книг, а також інших документів, визначених у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Отже, громадянин має звернутися до сільської ради із заявою про видачу йому виписки з погосподарської книги за місцем знаходження житлового будинку. Потім звернутися до районного відділу Державної реєстраційної служби, подати необхідні документи, зареєструвати своє право власності на житловий будинок та господарські споруди, а потім за необхідності звернутися до нотаріуса за посвідченням договору продажу, дарування тощо. При цьому звертаємо увагу на те, що нотаріус також має право зареєструвати право власності на житловий будинок та господарські споруди при зверненні до нього за посвідченням договору купівлі-продажу або іншого договору відчуження будинку. Якщо у виписці із погосподарської книги будуть зазначені технічні характеристики будинку і господарських будівель, то технічний

паспорт надавати для реєстрації права власності на будинок не потрібно.

Продати такий будинок можливо і без оформлення земельної ділянки. У цьому випадку, новий власник будинку приватизовувати таку ділянку або орендувати її буде самостійно.

### ✓ Щодо оформлення права на земельну ділянку

Для реєстрації земельної ділянки та права власності або користування на неї у випадку, коли на цій ділянці розташований будинок закінчений будівництвом до 5 серпня 1992 року, достатньо отримати в місцевій раді виписку з погосподарської книги за місцем знаходження житлового будинку. При цьому за наявності виписки з Поземельної книги, громадянин має право звернутися до місцевої ради з заявою про передачу йому безоплатно у власність земельної ділянки, на якій розміщений житловий будинок, побудований до 5 серпня 1992 року.

Рада спочатку надає дозвіл на розробку технічної документації щодо встановлення (відновлення) земельної ділянки в натурі (на місцевості), за результатами якої земельна ділянка реєструється у Державному земельному кадастрі, і їй присвоюється кадастровий номер.

Після цього рада приймає рішення щодо передачі такому громадянину безоплатно у власність таку земельну ділянку із зазначенням у рішенні вже чітко визначеної її площі та кадастрового номера.

Після цього громадянин має звернутися до Державної реєстраційної служби, зареєструвати своє право власності на земельну ділянку та отримати свідоцтво про право власності на неї.

## ЗАБОРОНА НА ВІДЧУЖЕННЯ ПІДМОРАТОРНИХ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ЗМІНІ ГРОМАДЯНСТВА ДІЄ!



Прошу надати роз'яснення норм чинного законодавства з метою врегулювання такої ситуації.

У 2005 році громадянин України реалізував своє право на безоплатну передачу йому у власність земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у с. Підгірне та земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на території Тарутинського району Одеської області.

Згодом громадянин України переїжджає до Росії та отримує громадянство Російської Федерації.

Запитання: чи може в даному випадку громадянин Росії мати ці земельні ділянки у власності, чи вони підлягають відчуженню? Чи необхідно вчинити якісь дії власнику земельних ділянок або, можливо, відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування?

**Віталій ЗАБУНОВ,**  
спеціаліст-землевпорядник

с. Підгірне  
Тарутинського району Одеської області

Частиною п'ятою статті 22 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) встановлено, що землі сільгосппризначення не можуть передаватися у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Згідно з частиною третьою цієї статті землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Відповідно до частин третьої та четвертої статті 81 ЗКУ іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення відповідно до частини другої цієї статті у разі: а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;

в) прийняття спадщини.

Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

Серед підстав припинення права власності, визначених статтею 140 ЗКУ, є невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Питання припинення права власності на земельну ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності, регулюється нормами статті 145 ЗКУ, якою, зокрема, встановлено, що якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка за цим Кодексом не може перебувати в її власності, ця ділянка підлягає відчуженню

її власником протягом року з моменту переходу такого права.

У випадках, коли земельна ділянка цією особою протягом встановленого строку не відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.

При цьому, хоча статтями 143 та 145 встановлено, що примусове припинення прав на земельну ділянку у разі не відчуження земельної ділянки іноземцями та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом, здійснюється у судовому порядку, — механізму реалізації цієї норми немає. Тобто, законом не визначено, хто має звертатися до суду з питанням припинення права власності такого іноземця і чи відшкодовується йому вартість земельної ділянки. Якщо відшкодовується, то повністю чи частково? Як визначити таку вартість — на підставі нормативної чи експертної грошової оцінки тощо? Крім того, слід враховувати норми Конституції України та міжнародного права щодо власності громадян.

Слід зазначити, що все зазначене вище стосується тільки випадку, коли іноземець або особа без громадянства набуває у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення.

У випадку, коли особа набула у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення, будучи громадянином України, а потім з часом змінила громадянство, на неї вимога щодо обов'язкового відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення не розповсюджується, а дія мораторію, навпаки, розповсюджується.

Крім того, земельні ділянки несільськогосподарського призначення можуть перебувати у власності іноземців та осіб без громадянства.