

## НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ ЮРИСТИ АЛЛА КАЛЬНІЧЕНКО ТА ОЛЕНА ЮРЕЦЬ

### ЯК ОПОДАТКОВУВАТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ, ЯКЩО ВОНА ВИКОРИСТОВУЄТЬСЯ НЕ ЗА ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ?

**З**абудова земельної ділянки має відбуватися в межах розроблених та затверджених генеральних планів населеного пункту, детальних планів території або зонування, а також відповідно до вимог закону та державних будівельних норм (ДБН). Розміщення



На частині приватної присадибної земельної ділянки власником збудовано приміщення, яке використовується під магазин, кафе, СТО та ін. Якою має бути плата за земельну ділянку, яка фактично використовується не за цільовим призначенням?

**Геннадій ПАВЛОВ,**  
селищний голова  
с. Любашівка,  
Одеська область

магазину, кафе, СТО та інших будівель і споруд на земельній ділянці, наданій під житловий будинок, не відповідає меті використання цієї ділянки. Нагадаємо, що відповідно до Земельного кодексу України земельні ділянки можуть передаватися безкоштов-

но громадянам України для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Такі будівлі і споруди мають бути некомерційного призначення та використовуватися власником землі для власних потреб. У випадку розміщення будівлі та використання її для отримання прибутку (комерційна діяльність) має бути виділена частина земельної ділянки для її обслуговування із зміною цільового призначення. У цьому випадку має утворитися дві земельні ділянки — для розміщення і обслуговування житлового будинку та для розміщення і обслуговування будівлі комерційного призначення. Є випадки, коли частину земельної ділянки неможливо виділити в окрему земельну ділянку. За старим класифікатором цільового використання землі

(УКЦВЗ), затвердженим листом Держкомзему України від 24 квітня 1998 р. № 14-1-7/1205, такі землі відносилися до земель змішаного використання.

Також слід зазначити, що будь-яка будівля має будуватися відповідно до дозвільних документів та використовуватися лише після прийняття її в експлуатацію.

Аналогічно має визначитися і плата за користування земельною ділянкою (земельний податок): для розміщення і обслуговування житлового — одна, а для комерційного використання під СТО — друга. Якщо земельну ділянку поділити неможливо, то земельний податок визначається як за землі житлової забудови з врахуванням комерційного використання частини земельної ділянки, необхідної для розміщення та обслуговування СТО.

### ЦІНА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ МОЖЕ БУТИ ВІДМІННОЮ ВІД ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ

**Е**кспертна грошова оцінка земельної ділянки — це ймовірна ціна продажу цієї ділянки на дату складання звіту. Ключовим словом є «ймовірна», тобто та, що може бути.

За ст. 1 Закону України «Про оцінку земель» (далі — Закон) експертна грошова оцінка земельних ділянок — результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.



Звертається до Вас сільський голова. Сільська рада передплатує Ваш журнал вже протягом 6 років. Багато корисних порад, які неодмінно застосовуємо в процесі життєдіяльності територіальної громади. Але вперше зіткнулися з «двоєким» трактуванням п.8 ст.128 Земельного кодексу України.

Фізична особа-підприємець (Орендар) забажав викупити земельну ділянку несільськогосподарського призначення, на якій знаходяться його виробничі приміщення, сплатив авансовий внесок відповідно до договору на сплату авансового внеску. Сільська рада замовила експертну грошову оцінку земельної ділянки. Рішенням сесії затвердила звіт з експертної грошової оцінки земельної ділянки та оціночну вартість, зазначену у звіті експертом. Але наступним пунктом рішення вирішила продати земельну ділянку за ціною більшою, ніж експертна грошова оцінка.

Прошу надати роз'яснення: чи має право сільська рада встановити ціну продажу земельної ділянки відмінну від експертної грошової оцінки земельної ділянки, яка продається на неконкуретних засадах? Якими нормативними актами має керуватися при винесенні цього рішення?

**Юрій ВОЛОЩУК**

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки (ст. 5 Закону).

При проведенні експертної грошової оцінки земельних ділянок визначається їх оціночна вартість, яка враховується під час встановлення ціни продажу земельної

ділянки або стартової ціни продажу земельної ділянки.


Частиною восьмою ст. 128 Земельного кодексу України встановлено, що ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання

цього виду робіт, на замовлення органів державної влади, Ради міністрів АР Крим або органів місцевого самоврядування. Тобто експертну грошову оцінку і ціну продажу при викупі земельної ділянки власником нерухомого майна, яке розміщено на цій ділянці, законодавство не отожднює.

**Отже:**

1. Експертна грошова оцінка земельної ділянки визначається кваліфікованим спеціалістом відповідно до вимог чинного законодавства і визначає ймовірну ціну продажу цієї ділянки на дату складання звіту.
2. Орган місцевого самоврядування (рада) має обов'язково затвердити звіт з експертної грошової оцінки.
3. Орган місцевого самоврядування (рада) встановлює ціну продажу земельної ділянки комунальної власності і така ціна може відрізнятись від експертної.

## ЧИ ПОТРІБНО ПРИ ВСТАНОВЛЕННІ МЕЖ ЗОНИ ОБМЕЖЕНЬ ПОГОДЖУВАТИ ЇХ З ВЛАСНИКОМ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖ?

 Шановна редакціє! До Вас в черговий раз з проблемним питанням звертається директор землевпорядної проектної організації ТОВ ВКФ «Гарант-В» з міста Ніжина Чернігівської області. Сподіваюся, як завжди, отримати на сторінках Вашого журналу змістовну відповідь на своє запитання.

Так, при проведенні кадастрових зйомок в разі виявлення наявності електричних мереж, у процесі виготовлення землевпорядної проектної документації, згідно з п.5 Правил охорони електричних мереж, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. №209, уздовж повітряних ліній електропередачі (у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони ліній від крайніх проводів), встановлюються обмеження щодо використання земельних ділянок (їх частини) в охоронних зонах, замовником документації підписуються умови використання земельної ділянки в зоні обмежень із забороною на провадження окремих видів діяльності.

Прошу Вас надати відповідь, яким правовим документом передбачено погодження власником електромереж (в нашому випадку ПАТ «Чернігівобленерго») плану обмежень, акта встановлення меж зони обмежень, акта встановлення меж зони обмежень та умов використання земельної ділянки в зоні обмежень, як того вимагає архітектор міста? Чи є в цьому випадку обмеження у використанні земель, «безпосередньо встановлені законом та прийнятими нормативно-правовими актами»?

**Софія РИМСЬКА,**  
директор ТОВ ВКФ «Гарант-В»

Відповідно до статті 76 Земельного кодексу України (далі ЗКУ) землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єктами транспортування електроенергії до користувача. Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються охоронні зони.

Згідно з частиною 2 статті 112 ЗКУ правовий режим земель охоронних зон визначається законодавством України.

Статтю 19 Закону України «Про електроенергетику» перед-

бачено, що в охоронних зонах електричних мереж, а також інших особливо важливих об'єктів електроенергетики діють обмеження, передбачені законодавством України щодо використання земель. Розміщення споруд та інших об'єктів в охоронних зонах електричних і теплових мереж без здійснення передбачених нормативно-технічними документами технічних заходів безпеки не допускається.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» охоронні зони об'єктів енергетики — це зона вздовж повітряних і кабельних ліній електропередачі,

навколо електростанцій, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів та пристроїв і магістральних теплових мереж, споруд альтернативної енергетики тощо для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню, а також для зменшення їх негативного впливу на людей, суміжні землі, природні об'єкти та довкілля.

Згідно зі статтею 14 цього ж Закону об'єкти передачі електричної енергії можуть розміщуватися на земельних ділянках усіх категорій земель без зміни їх цільового призначення.

Для будівництва, розміщення та експлуатації об'єктів передачі електричної або теплової енергії земельні ділянки всіх форм власності, за договором з власником чи користувачем земельної ділянки, можуть використовуватися також шляхом встановлення постійних або строкових земельних сервітутів без зміни цільового призначення цих земельних ділянок.

Частиною п'ятою статті 111 ЗКУ передбачено, відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимуютьовуючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації

із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру.

Відповідно до статей 186 та 186-1 ЗКУ (з урахуванням редакції Закону України від 02.06.2015 №497-VIII) погодження власником енергопідприємств документування цієї землеустрою не передбачено.

Частиною 18 статті 186 ЗКУ встановлено, що Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування, іншим суб'єктам, визначеним цією статтею, при погодженні та затвердженні документації із землеустрою забороняється вимагати:

- додаткові матеріали та документи, не включені до складу документації із землеустрою, встановленого Законом України «Про землеустрій»;
- відповідно до статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» на кадастровому плані земельної ділянки відображаються:
  - площа земельної ділянки;
  - зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
  - координати поворотних точок земельної ділянки;
  - лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
  - кадастровий номер земельної ділянки;
  - кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
  - межі земельних угідь;
  - межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обме-

жень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;

— контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

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 є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

До складу документації із землеустрою, встановленої Законом України «Про землеустрій» передбачено визначення в натурі (на місцевості) меж охоронних зон та інших обмежень у використанні земель, встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, при цьому також не передбачено погодження власником енергопідприємств обмежень у використанні земельних ділянок при визначенні в натурі (на місцевості) меж охоронних зон та інших обмежень.

Відповідно до п.2.4. Розділу II Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 р. за №391/17686 передбачено, що підготовчі роботи включають збір та наліз виконавцем наявних документів із землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, планово-картографічних матеріалів, правових підстав надання земельної ділянки у власність (користування), відомостей про наявність спірних питань щодо меж земельної ділянки, **переліку обмежень у використанні земельної ділянки і наявних земельних сервітутів**, списків координат пунктів державної геодезичної мережі.

Правилами охорони електричних мереж, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 4.03.1997 р. №209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» встановлено, що у межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв без письмової згоди енергопідприємств, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їх представника забороняється:

- будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, знесення будівель і споруд;
- здійснення усіх видів гірничих, вантажно-розвантажувальних, землечерпальних, підривних, меліоративних, днопоглиблювальних робіт, вирубаня дерев, розташування польових станив, загонів для худоби, установаження дротяного загородження, шпалер для виноградників і садів, а також поливання сільськогосподарських культур;
- проїзд в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі машин, механізмів загальною висотою з вантажем або без нього від поверхні дороги понад 4,5 метра;
- виконання земляних робіт на глибині понад 0,3 метра, а на орних землях — на глибині понад 0,45 метра, а також розрівнювання ґрунту (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередачі);
- риболовля, збирання рослин, влаштування водопою, заготівля льоду (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередачі).

Тобто, встановлений вичерпний перелік заборон в межах охоронних зон, які не можливо здійснювати, без письмової згоди енергопідприємств.

## ЧИМ ВІДРІЗНЯЮТЬСЯ ЗЕМЛІ ЗАПАСУ ВІД ЗЕМЕЛЬ РЕЗЕРВУ

**С**таттею 19 Земельного кодексу України визначено 9 категорій земель, а саме:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісогосподарського призначення;
- е) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Частиною другою цієї ж статті встановлено, що земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Тобто землі запасу — це землі, які не перебувають у власності або користуванні і які віднесені до будь-якої категорії земель.

Що ж до земель резерву, то згідно зі статтею 5 Земельного кодексу України в редакції 1992 року було встановлено, що сільські і селищні Ради народних депутатів створювали на своїй території резервний фонд земель за погодженням місцезорозташування з землекористувачем у розмірі до 15 відсотків площі всіх сільськогосподарських угідь, включаючи угіддя в межах відповідних населених пунктів.

Частина земель резервного фонду, яка на час введення в дію цього Кодексу належала господарствам, залишалася за ними на



Згідно з формою 6-зем у відділі Держземагентства Брусилівського району Житомирської області обліковуються землі запасу та резерву.

Згідно з розпорядженнями голови Брусилівської РДА № 348 від 18.11.2009 року «Про надання дозволу на вибір місця розташування земельної ділянки», № 107 від 14.04.2010 року «Про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки», № 338 від 18.10.2010 року «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення та передачу земельних ділянок у оренду» вибір місця розташування, дозвіл на виготовлення проекту землеустрою, затвердження проекту землеустрою, що надавалися, це землі запасу Соболівської сільської ради Брусилівського району Житомирської області.

Як стало відомо з листа Відділу Держземагентства у Брусилівському районі від 15.09.2014 року, в ці розпорядження увійшли землі резерву Соболівської сільської ради.

У зв'язку з цим прошу надати роз'яснення:

1. Яка різниця між землями резерву та запасу?
2. Наскільки правомірно надавали дозволи на вибір місця розташування, виготовлення проекту землеустрою, а також затвердження проекту землеустрою із земель запасу, а фактично ці дозволи включили землі резерву Соболівської сільської ради?

З повагою,

**Петро ГОЛОВІЄНКО**

с. Биків  
Брусилівського району  
Житомирської області

умовах постійного користування.

Крім того, цією ж статтею визначалося, що резервний фонд земель перебуває у державній власності і призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням.

У подальшому під час проведення паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств (КСП) Указом Президента України від 8 серпня 1995 року № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» (чинний до нині) було встановлено, що створюваний під час передачі земель у колективну власність резервний фонд використовується для передачі у приватну власність або надання у користування земельних ділянок переважно громадянам, зайнятим

у соціальній сфері на селі, а також іншим особам, яких приймають у члени сільськогосподарських підприємств або які переселяються у сільську місцевість для постійного проживання.

Отже, землі резерву — це землі тільки сільськогосподарського призначення, які утворювалися за рахунок земель, які використовувалися КСП і не підлягали паюванню.

Слід пам'ятати, що із земель резерву у власність або користування можуть надаватися земельні ділянки виключно для сільськогосподарських цілей, а із земель запасу — відповідно до тієї категорії, до якої вони віднесені.

Якщо ж мова йде про надання земельної ділянки для сільськогосподарського використання, то її можна надавати й із земель резерву, й із запасу земель сільськогосподарського призначення.