

# Про деякі нюанси ЗЕМЕЛЬНОЇ СЛУЖБИ НА СЕЛІ



Відповідає  
Олена ЮРЕЦЬ, юрист

Шановна редакціє журналу  
«Землевпорядний вісник»!

Прошу пояснити, чим керувалися свого часу чиновники з Держкомзему та Мінсоцполітики при встановленні посадових окладів. Відповідно до листа Держкомзему України від 13.11.2002 р. №14-15-6/5694, якщо на території ради кількість землевласників і землекористувачів становить від 1500 до 3000 осіб — рекомендовано у складі виконавчого комітету мати одну штатну одиницю спеціаліста-землевпорядника, а згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 25.03.2014 р. №110 «Питання оплати праці працівників установ, закладів та організацій окремих галузей бюджетної сфери» посадові оклади (тарифні ставки) по 1 тарифному розряду устанавлюються у розмірі аж 1218 гривень.

По нашій сільраді ситуація така:

Загальна площа — 3690,8 га, землекористувачів — 1921 особа, власників земельних сертифікатів — 1146 осіб, з них 500 не отримали державних актів взамін сертифікатів, деякі отримали тільки на кормові угіддя площею 0,04 га, а на 1 гектар ріллі — ні. Сертифікати люди здали, актів не отримали — паї не можуть здати в оренду і отримувати орендну плату. Всього в користуванні громадян 6500 земельних ділянок. Щороку є зміни як в площах земельних ділянок, так і в землекористувачах. Потрібно шукати нових землекористувачів, їхні адреси, паспортні дані та коди, наявність пільг. Крім цього, є ще й установи та організації — теж необхідні дані, щоб подати в податкову адміністрацію. Роботи вистачає...

У лютому 2015 р. мені виповнилося 60 років, подав документи на пенсію, за березень отримав 940 грн, за квітень ні, бо працюю. Ні нормальної зарплати, ні пенсії. Добре, що пенсійний вік підняли на 2 роки.

Навіщо повідкривали факультети землевпорядкування, навіщо було закінчувати два вузи, щоб не мати ні нормальної зарплати, ні пенсії.

До 2002 року рада в межах земель сільської ради надала людям земельні ділянки для ОЖБ та ОСГ. Змівся Земельний кодекс. З'ясувалося, що надані землі за межами села, а, отже, віднесені до земель державної власності. Відповідно люди не можуть приватизувати такі землі. Звернувся в районне управління земельних ресурсів, сказали, що громадянин повинен прийти до них і написати відповідну заяву. Виходить, потрібно брати фіру і везти 70-80-річних дідів та бабів у район і невідомо скільки разів і чи щось з того вийде.

Ще є багато різних нюансів у нашій службі. Хотілося б отримати відповідь поки що на ці запитання.

З повагою,  
І.М. ГАВРИЛІВ

с. Уличне Дрогобицького району  
Львівської області

1. Відповідно до Методичних рекомендацій щодо визначення критеріїв встановлення кількості посад спеціалістів-землевпорядників у штатах сільських та селищних рад, розроблених Державним комітетом України по земельних ресурсах, погоджених з Міністерством фінансів України на виконання підпункту «д» пункту 4 розділу IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу України та підпунктів 3 і 4 пункту 3 протоколу №1 від 22 травня 2002 року засідання Міжвідомчої комісії з питань місцевого самоврядування при Кабінетові Міністрів України, було визначено критерії щодо встановлення кількості посад спеціалістів-землевпорядників у штатах сільських та селищних рад.

При цьому основними критеріями під час прийняття рішення сільською та селищною радою про введення до виконавчого органу посад спеціалістів-землевпорядників та встановлення їх кількості є:

- площа земель відповідної сільської та селищної ради згідно із проектом формування територій і встановлення меж сільської (селищної) ради;
- кількість землевласників та землекористувачів згідно із даними статистичної звітності «Звіт з кількісного обліку земель України».

Кількість землевласників та землекористувачів констатується щорічно у формі 6-зем, «Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності».

Відповідно до пункту 3 пункту 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування» до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад належить утворення виконавчого комітету ради, визначення його чисельності, затвердження персонального складу; внесення змін до складу виконавчого комітету та його розпуску.

Пунктом 1 частини 1 статті 88 Бюджетного кодексу України передбачено, що до видатків, що здійснюються з бюджетів сіл, їх об'єднань, селищ, міст районного значення з врахуванням при визначенні обсягу міжбюджетних трансфертів, належать видатки на органи місцевого самоврядування сіл, селищ, міст районного значення.

Вищезазначеними Методичними рекомендаціями передбачено, що питання щодо визначення остаточної чисельності спеціалістів-землевпорядників згідно із пунктом 3 пункту 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та пунктом 1 частини 1 статті 88 Бюджетного кодексу України вирішується виключно на пленарних засіданнях сільської та селищної ради з врахуванням можливостей покриття пов'язаних з цим додаткових видатків в межах фонду заробітної плати згідно з кошторисом на відповідний період.

2. Щодо другого запитання. Відповідно до статті 121 Земельного кодексу України (далі ЗКУ) громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- для ведення фермерського господарства — в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної,

міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

- для ведення особистого селянського господарства — не більше 2,0 га;
- для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 га, в селищах — не більше 0,15 га, в містах — не більше 0,10 га;
- для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 га;
- для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 га.

При цьому, розмір земельних ділянок, що передається безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Враховуючи зазначене, для обмеження громадян України у безоплатній передачі їм земельних ділянок, враховуючи зміни в законодавстві щодо повноважень органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади, відсутні законні підстави.

Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування передбачені статтею 122 ЗКУ. Передача земельних ділянок для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

здійснюється органами місцевого самоврядування в межах населених пунктів за місцем знаходження земельної ділянки.

Відповідно до частини 4 статті 122 ЗКУ з 1 січня 2013 року центральний орган виконавчої влади з питань земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або користування для всіх потреб.

При прийнятті рішень мають бути дотримані строки, встановлені статтями 118 та 123 Земельного кодексу України.

Тобто, передача земель та земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування (на безконкурентних засадах) для всіх потреб здійснюється територіальними органами Держгеокадастру/Держземагентства в областях та місті Києві.

Отже, якщо земельні ділянки, які надані для будівництва житлових будинків за межами населених пунктів, обліковуються по формі 6-зем як землі сільськогосподарського призначення, то рішення щодо передачі їх у власність приймає Головне управління Держгеокадастру в області. Якщо ж ці землі обліковуються як землі житлової забудови за межами населеного пункту, рішення щодо передачі їх у власність має приймати районна державна адміністрація.

Крім того, питання може бути вирішено зміною меж населеного пункту. У цьому випадку рішення буде приймати місцева рада.

Звертаємо увагу також на те, що Верховною Радою України розроблено низку законопроектів з децентралізації влади, у тому числі і щодо можливості розпорядження радами землями за межами населеного пункту.

## Про деякі проблеми ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ САДІВНИЦЬКИХ ТОВАРИСТВ

Обслуговуючий кооператив «Садівниче товариство «Фазенда» використовує земельну ділянку загальною площею 35,5 га на підставі державних актів на право постійного користування землею виданих в 90-х роках орендному підприємству «Криворіжіндустрбуд» для організації колективного саду за межами населеного пункту на території Красінської сільської ради Криворізького району, яке в подальшому передало відповідні землі створеному садовому товариству «Мрія», правонаступником якого є ОК «СТ «Фазенда». Станом на сьогодні більша половина земельних ділянок вже приватизована його членами для ведення індивідуального садівництва, інша частина земельних ділянок знаходиться у постійному користуванні садового товариства на підставі вищенаведених державних актів і використовується його членами для ведення індивідуального садівництва без відповідно оформлених правовстановлюючих документів, є і такі земельні ділянки, які не використовуються і садове товариство має намір відмовитися від них.

Земельним кодексом України передбачено, що садові товариства можуть отримувати у власність лише земельні ділянки загального користування, які набувають в подальшому спільної власності. Однак, згідно з ч.6 ст.35 Земельного кодексу України використання земельних ділянок здійснюється відповідно до Закону та статутів цих товариств.

З цього слідує питання, який правовий статус земель, які не приватизовані членами садового товариства.

Виникає ще запитання щодо юридичного статусу самого товариства, оскільки свого часу садівницькі товариства були зобов'язані перереєструватися в обслуговуючі кооперативи, в т.ч. була перереєстрація і нашого товариства. Однак ст.2 Закону України «Про кооперацію» встановлено, що обслуговуючий кооператив створюється для надання послуг переважно членам кооперативу, а також іншим особам з метою провадження їх господарської діяльності. Але в розумінні Закону України «Про громадські об'єднання» садівницьке товариство є об'єднанням громадян для спільної реалізації своїх прав і свобод і не передбачає ведення господарської діяльності чи навіть надання послуг.

Враховуючи вище наведене, просимо пояснити, яким чином садове товариство повинно привести у відповідність правовстановлюючі документи на землю і яку земельпорядну документацію необхідно виготовити, в т.ч. як відмовитися від частини земельної ділянки, яка не використовується членами та як приватизувати земельні ділянки членам садівницького товариства, які використовуються, але залишилися не приватизовані. Крім того, поясність чи необхідно знову перереєструвати обслуговуючий кооператив в садівницьке товариство.

м. Кривий Ріг

**Ганна МИРНЯ**, голова ОК «СТ «Фазенда»

Передусім слід зазначити, що державні акти на право постійного користування земельною ділянкою посвідчують таке право лише тому, кому видавався цей документ. Фактично ні садове товариство «Мрія», ні обслуговуючий кооператив «СТ «Фазенда» не мають правовстановлюючих документів на землю. Разом з тим, якщо по формі 6-зем, ба-зем (державна статистична звітність) землі обліковуються за ОК «СТ «Фазенда», то питання щодо упорядкування земель садівницького товариства можливе через інвентаризацію цих земель відповідно до статей 25, 35, 57 Закону України «Про землеустрій».

Згідно зі статтею 35 Земельного кодексу України (далі ЗКУ), громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. При цьому слід пам'ятати, що землі садівницького товариства складаються із земель загального користування та земельних ділянок, які використовуються його членами. За бажанням члени садівницького товариства мають право приватизувати свої земельні ділянки. Однак, така земельна ділянка хоч і перебуватиме у приватній власності, але територіально знаходиться в межах цього садівницького товариства.

До земель загального користування садівницького товариства належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування. Земельні ділянки загального користування садівницького товариства безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління товариства до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі документації із землеустрою, за якою здійснювалося формування земельних ділянок або технічної документації із землеустро-

рою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Відповідно до статті 79-1 ЗКУ формування земельних ділянок здійснюється у тому числі шляхом інвентаризації земель державної чи комунальної власності у випадках, передбачених законом.

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Дозвіл на розробку технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель має надати Головне управління Держгеокадастру в області, для чого правління садівницького товариства необхідно подати відповідне клопотання.

Розробляє таку технічну документацію земельпорядна організація, а затверджуватиме її орган виконавчої влади, уповноважений розпоряджатися державними землями сільськогосподарського призначення, тобто Головне управління Держгеокадастру в області.

За результатами інвентаризації земель на підставі технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель відомості про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

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.

Головне управління Держгеокадастру, затверджуючи матеріали інвентаризації, має право відразу прийняти рішення про передачу товариству у приватну власність або оренду земельної ділянки загального користування.

При цьому, ті земельні ділянки, які не використовуються і від яких бажає відмовитися садівницьке товариство, технічною документацією з інвентаризації земель мають бути визначені та рішенням Головного управління Держгеокадастру в області переведені до земель запасу. Однак, слід розуміти, що від земельних ділянок можна відмовитися у випадку розміщення їх на межі масиву садівницького товариства. Якщо ж земельні ділянки розміщуються в середині масиву, від земельних ділянок відмовитися не можна.

Крім того, також слід пам'ятати, що власник земельної ділянки, або орган, уповноважений діяти від імені власника, має право не погодитися із пропозицією садівницького товариства про відмову від земельних ділянок, раніше наданих йому саме для ведення колективного садівництва.

Садівницьке товариство з рішенням про безоплатну передачу йому земельної ділянки та витягом з Державного земельного кадастру має звернутися до Державної реєстраційної служби і зареєструвати своє право власності та на підтвердження отримати свідоцтво про право власності на земельну ділянку.

У разі якщо обслуговуючий кооператив «Садівницьке товариство «Фазенда» не є землекористувачем зазначеної ділянки, то отримати земельну ділянку загального користування у власність (частини 4 статті 35 ЗКУ) або в користування можливо на загальних підставах відповідно до ст.ст. 79-1, 122, 123, 124, 134 ЗКУ.

Що стосується членів садівницького товариства, то їм у власність передаються земельні ділянки (для ведення садівництва до 0,12 га), якими вони користуються, за їх заявою до Головного управління земельного ресурсів (Держгеокадастру) в області, без згоди інших членів товариства.

Одночасно необхідно відмітити, що відповідно до пункту 6 Постанови Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 року №563- XII «Про земельну реформу» громадяни, підприємства, установи й організації, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу Української РСР, повинні оформити право власності або право користування землею. Спочатку термін такого оформлення був обмежений, але Рішенням Конституційного Суду №5-рп/2005 від 22.09.2005 обмеження терміну було визнано неконституційним, а, отже, зазначені вище особи отримали безстрокове право на оформлення (переоформлення) права власності або користування земельними ділянками.

Щодо необхідності перереєстрування обслуговуючого кооперативу в громадське об'єднання, то таке рішення мають приймати загальні збори. Разом з тим нагадаю, що за ініціативи Держкомпідприємництва Держкомстатом до Державного класифікатора України Класифікація організаційно-правових форм господарювання, затверженого наказом Держспоживстандарту України від 28.05.2004 № 97, наказом Держспоживстандарту від 25 вересня 2009 року № 342 внесено поправку: у рядку 320 «Обслуговуючий кооператив» (код 320) з колонки «Попередній код» вилучено коди 182, 183, 184, 185. Організаційно-правовим формам господарювання, таким як «садівниче товариство», замість коду 183, присвоєно код 950 (лист-роз'яснення Держкомпідприємництва від 06.10.2009 р. №12036).