



ВІДВЕДЕНОГО ЧАСУ НЕ ВИСТАЧИЛО,

щоб відповісти НА ВСІ ЗАПИТАННЯ СІЛЬСЬКИХ ГОЛІВ



Голова Макарівської райдержадміністрації
Тетяна СЕМЕНОВА

На запрошення голови Макарівської районної адміністрації Тетяни Семенової працівники редакції «Землевпорядного вісника» у перші дні нового року взяли участь у нараді з головами сільських і селищних рад та керівниками районних служб, серед яких було чимало постійних читачів журналу, хочеться вірити, після нашої презентації видання — і нових... Земельні питання для сільськогосподарського району столичної області є досить актуальними, а тому вкlastися у відведених 30 хвилин для виступу та відповідей на запитання учасників зібрання юристу редакції Аллі Кальніченко не вдалося.

Що хвилює нині сільських голів — ставало зрозуміло з їхніх запитань. Деякі з них разом з нашими відповідями подаємо нижче, сподіваючись, що вони будуть для читачів цікавими і корисними.

Керівники окремих структурних підрозділів райдержадміністрації, керівники установ, організацій та підприємств району, сільські, селищні голови





ДОВІДКОВО

● Площа Макарівського району, що на Київщині, становить 1362,4 км². Сільськогосподарських угідь — 49 082 га, із них — 46 240 га ріллі. До складу району входять 69 населених пунктів, об'єднаних у 36 сільських та 2 селищні ради. Населення становить (станом на 1 жовтня 2015 року) — 42, 307 тис. осіб.

● У жовтні 2015 року, у зв'язку з проведенням виборів до місцевих рад, склад сільських і селищних голів району оновився на 35% — в 14 радах було обрано нових голів. Крім того, в районі сформовано з 10 сільських рад об'єднану спроможну громаду з центром в с. Бишів. На сьогодні цей процес на стадії завершення та прийняття рішення про оголошення дострокових виборів до об'єднаної громади.



Алла КАЛЬНІЧЕНКО

ВІДУМЕРЛА СПАДЩИНА

Як використовувати землю після рішення суду? Чи можна подавати на суд про відумерлість будинку, який більше 20 років не використовується і хто власник не знаємо.

Якщо не території ради є будівлі, споруди та/або земельні ділянки, власники яких померли, сільська, селищна, міська ради мають право звернутися до суду та визнати таке майно відумерлим. У разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини (ст. 1277 Цивільного кодексу України).

Заява до суду про визнання спадщини відумерлою подається місцевою радою після спливу одного року з часу відкриття спадщини. По-перше, це зумовлено тим, що для прийняття спадщини встановлюється строк у шість місяців, який починається з часу відкриття спадщини (смерті власника майна). По-друге, іноді виникнення в особи права на спадкування залежить від неприйняття спадщини або відмови від її прийняття іншими спадкоємцями. У такому випадку строк для прийняття спадщини встановлюється у три місяці з моменту неприйняття іншими спадкоємцями спадщини або відмови від її прийняття. Тобто продовжується до дев'яти місяців з дня відкриття спадщини.

Отже, якщо власник земельної ділянки помер, упродовж вище визначеного терміну жодна особа не звернулася до нотаріуса за місцем відкриття спадщини щодо успадкування будинку та/або земельної ділянки, сільська, селищна, міська рада мають звернутися із заявою про визнання спадщини відумерлою до місцевого суду. При цьому немає значення місце розташування земельної ділянки

— в межах чи за межами населеного пункту, із заявою про визнання такої ділянки відумерлою мають право звертатися до суду лише органи місцевого самоврядування.

Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини, а тому право комунальної власності на відумерле майно має бути зареєстроване в Державному реєстрі прав в установленому порядку.

Слід звернути увагу на те, що після прийняття рішення суду про визнання земельної ділянки відумерлою, раді необхідно прийняти рішення щодо віднесення цієї ділянки до земель запасу. Нагадаю, що відповідно до частини другої статті 19 Земельного кодексу України земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян та юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Тому земельною ділянкою, яку отримала територіальна громада в комунальну власність за рішенням суду як відумерлу, може в подальшому розпорядитися місцева рада на власний розсуд.



Заступник голови
Макарівської районної ради
Олександр ЦИСАРЕНКО



Червонослобідський сільський голова
Валентина ПАНОВА



Плахтянський сільський голова
Олександр СОРОЧАН

ВИКОРИСТАННЯ НЕВИТРЕБУВАНИХ ПАЇВ

Хто має право надавати їх в оренду?

На жаль, таке явище, як «невитребувані паї», вже понад двадцять років має місце в Україні. Дивує лише одне, якщо паювання колгоспних земель відбувалося в основному в середині 90-х, як через 20 років говорити про «невитребувані паї». Якщо громадяни, які були зазначені у списку-додатку до державного акта на право колективної власності на землю, протягом двох десятків років не звернулися до райдержадміністрації за своїм паєм, то, мабуть, він їм не потрібний. А звідси — необхідно терміново такі землі визнавати безхазяйним майном та повертати в державну чи комунальну власність.

А допоки цього не сталося необхідно раціонально використовувати сільськогосподарські угіддя.

Відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» райдержадміністрації або місцеві ради мають право передавати в оренду земельні ділянки невитребуваних земельних часток

(паїв). Договори оренди таких паїв спочатку реєструвалися виконкомом місцевого рад, потім Центром державного земельного кадастру, а потім — територіальними органами земельних ресурсів. З 2013 року договори оренди не реєструються. Право оренди земельної ділянки виникає в орендаря після державної реєстрації права оренди в Державному реєстрі прав. При цьому реєструється право власності на цю земельну ділянку і похідне право на неї (право оренди). Однак, до цього земельна ділянка має бути зареєстрована в Державному земельному кадастрі. Оскільки власника пайової земельної ділянки немає (пай невитребуваний), не може бути зареєстроване в Державному реєстрі прав право власності на неї, а, отже, не може бути зареєстроване і похідне право — право оренди.

Тому, відповідно до роз'яснень Державної реєстраційної служби, у випадку надання в оренду невитребуваних паїв, договори оренди реєструються виконкомом рад.

Разом з тим, з 1 січня 2016 року набув чинності Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в новій реакції, статтею 30 якого встановлюються особливості державної реєстрації права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки. Так, право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, надані в оренду органами

державної влади, органами місцевого самоврядування в порядку, визначеному статтею 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», здійснюється без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки в Державному реєстрі прав. Однак, хоча Закон вже набув чинності, особливий порядок реєстрації права оренди невитребуваних паїв запроваджене не відразу.

ЗЕМЛІ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Чи можуть сільгосптоваровиробники орендувати такі землі?

У лютому 2015 року до Закону України «Про особисте селянське господарство» Законом № 191- VII були внесені зміни, зокрема до статті 7. Зокрема, згідно з частиною першою та другою цієї статті члени особистого селянського господарства мають право передавати земельні ділянки особистого селянського господарства фізичним або юридичним особам в оренду відповідно до закону.

Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть використовуватися для ведення особистого селянського госпо-



Яблунівський сільський голова
Валентина КОЗЛІВСЬКА



Учасники наради (зліва направо):
Тетяна ДІДКІВСЬКА, Віра ЯРОХА, Елла КУДЛАЙ



Андріївський сільський голова
Анатолій КИБУКЕВИЧ

дарства, товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства.

Чи може передаватися у власність для ведення ОСГ земельна ділянка під ставком на землях особистого селянського господарства та сам ставок?

Відповідно до частини другої статті 59 Земельного кодексу України громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватися у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.

Ключовими словами тут є «замкнені та природні водойми». Оскільки ставок є штучним і, як правило, не замкненим водним об'єктом, то у приватну власність він передаватися не може.

Разом з тим, згідно з цією ж статтею власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати штучні водойми.

Якщо ставок, як штучний водний об'єкт, вже існує, то земельну ділянку під ним для ведення особистого селянського господарства, тим паче разом з ставком безоплатно у власність передати не можна.



Рожівський сільський голова Микола ЧАПІКА

ОРЕНДА ВОДНОГО ОБ'ЄКТА

Ставок знаходиться в центрі села, але територіально виведений за його межі. Орендар огородив ставок і ніхто не може підійти до нього з метою відпочинку, напоїти худобу, половити рибу тощо. На неодноразові звернення сільської ради до орендаря він не реагує. Як можна на нього вплинути адже за документами ставок за межами населеного пункту і формально рада до цієї території не має відношення.

Статтею 47 Водного кодексу України встановлено, що загальне водокористування здійснюється громадянами для задово-

лення їх потреб (купання, плавання на човнах, любительське і спортивне рибальство, водопій тварин, забір води з водних об'єктів без застосування споруд або технічних пристроїв та з криниць) безкоштовно, без закріплення водних об'єктів за окремими особами та без надання відповідних дозволів.

На водних об'єктах, наданих в оренду, загальне водокористування допускається на умовах, встановлених водокористувачем, за погодженням з органом, який надав водний об'єкт в оренду.

Водокористувач, який узяв водний об'єкт у користування на умовах оренди, зобов'язаний доводити до відома населення умови водокористування, а також про заборону загального водокористування на водному об'єкті, наданому в оренду.

Якщо водокористувачем або відповідною радою не встановлено таких умов, загальне водокористування визнається дозволеним без обмежень.

Крім того відповідно до статті 51 цього ж Кодексу у користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт можуть надаватися водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкнені природні водойми.

Не підлягають передачі у користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб водні об'єкти, що:

— використовуються для питних потреб;

— розташовані в межах територій та об'єктів, що перебувають під охороною відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

Водні об'єкти надаються у користування за договором оренди земель водного фонду на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою.

Водні об'єкти надаються у користування на умовах оренди органами, що здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними Земельним кодексом України, відповідно до договору оренди, погодженого з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері водного господарства.

Надання водних об'єктів у користування на умовах оренди здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта. Порядок розроблення та форма паспорта затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Водні об'єкти надаються в користування на умовах оренди без обмеження права загального во-

докористування, крім випадків, визначених законом.

Орендарі водного об'єкта зобов'язані передбачити місця для безоплатного забезпечення права громадян на загальне водокористування (купання, плавання на човнах, любительське і спортивне рибальство тощо).

При визначенні таких місць перевага надається традиційно розташованим місцям масового відпочинку.

У межах населених пунктів забороняється обмеження будь-яких видів загального водокористування, крім випадків, визначених законом.

Заборона загального водокористування водними об'єктами, наданими в користування на умовах оренди, та їх нецільове використання є підставою для розірвання договору оренди.

Типова форма договору оренди водних об'єктів затверджується Кабінетом Міністрів України.

Отже, орендар водного об'єкта має встановити правила загального користування для жителів територіальної громади села і обов'язково погодити ці правила з місцевою радою.

Якщо орендар не реагує або відмовляється встановлювати правила загального користування водним об'єктом, сільська рада має право звернутися до суду з відповідною позовною заявою. Також сільська рада може звернутися до орендодавця — райдержадміністрації або до облдержадміністрації про необхідність розірвання договору оренди водного об'єкта, оскільки порушуються права на загальне користування жителів села. Крім того, рада самостійно або через прокурора може подати позов про розірвання договору оренди земельної ділянки та водного об'єкта з таким орендарем, оскільки порушуються права жителів територіальної громади в частині їх загального користування цим водним об'єктом або визнання такого договору недійсним, оскільки він не відповідає вимогам чинного законодавства.

Крім того, на мій погляд, доцільно порушити питання щодо незаконного виведення земельної ділянки, на якій розташований водний об'єкт, за межі населеного пункту, якщо по факту він розміщений в центрі населеного пункту.

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯNKИ НЕ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ

На території ради є земельні ділянки, які довгий час не використовуються і земельний податок не сплачується. Хто власники їх взяти не можна. Як діяти сільській раді?

Якщо мова йде про незабудовані земельні ділянки, доцільно звернутися із відповідним запитом до територіального органу земельних ресурсів про надання інформації про зареєстровані земельні ділянки та їх власників. Аналогічний запит про власників цих ділянок доцільно направити також до державної реєстраційної служби. Якщо у відповідях цих органів буде посилення на відсутність інформації щодо власників цих земель, наступний крок — опублікувати оголошення щодо необхідності термінового звернення власників до сільської ради з метою їх обліку та звірки щодо сплати земельного податку. Якщо протягом місяця ніхто не звернеться — ініціювати процес взяття такого майна (земельних ділянок) на облік як безхазяйного. Відповідно до статті 335 Цивільного кодексу України безхазяйне майно через рік з дня взяття його на облік державною реєстраційною службою за рішенням суду передається у власність територіальної громади.

...Сподіваємось, що ця зустріч з нашими нинішніми і майбутніми читачами у Макарівському районі перша, але не остання.

Олесь ПРУТЕНКО
Фото автора

Київська область