

**НА ЗАПИТАННЯ
ВІДПОВІДАЮТЬ ЮРИСТИ
Алла КАЛЬНІЧЕНКО та
Оксана СКОРОХОД**

**ЧИ МОЖНА ЗМІНИТИ
ВИКОРИСТАННЯ
ТОВАРНОЇ СІЛЬГОСПЗЕМЛІ
З ПАСОВИЩА НА САД?**

Для початку розглянемо питання, хто може використовувати земельні ділянки з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва». З самої назви цільового призначення випливає, що це земельні ділянки, які мають використовуватися суб'єктами підприємницької діяльності для вирощування товарної сільськогосподарської продукції з метою отримання прибутку. Громадянин, який не зареєстрований як суб'єкт підприємницької діяльності, такі земельні ділянки самостійно використовувати не може.

При розпаюванні земель КСП та виділенні земельних часток (паїв) в натурі членам цих КСП земельні ділянки мали два цільових призначення — «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» та «для ведення особистого селянського господарства».

Згідно зі ст. 22 ЗКУ землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, сільсько-господарської науково-дослідної діяльності та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.



Я є власником земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Мені виданий державний акт на право власності на земельну ділянку взамін сертифіката на право на земельну частку (пай). Угіддя ділянки згідно з проектом розпаювання земель — пасовище.

Оскільки земельна ділянка не приносить значного урожаю від посівів зернових культур та знаходиться на краю поля, маю намір висадити на ній плодові багаторічні дерева (посадити яблуневий сад та волоський горіх), тим самим змінити угіддя ділянки з «пасовища» на «багаторічні насадження». Також для цих цілей планую взяти в оренду в громадян прилеглі земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 10 га.

Беручи до уваги юридичну консультацію на сторінках журналу «Землевпорядний вісник» № 6 за 2012 рік, прошу з урахуванням змін у законодавстві щодо документації із землеустрою надати роз'яснення щодо можливості в період дії мораторію змінити цільове призначення (використання) земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (паїв), тобто змінити угіддя земельної ділянки з «пасовища» на «багаторічні насадження» й використовувати для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (закладення саду й отримання врожаю плодово-ягідної продукції) та яку документацію для цього потрібно розробляти.

Буду дуже вдячний за надану консультацію та сподіваюся, що вона стане корисною для багатьох читачів журналу і сприятиме створенню і розвитку нових садових господарств різних форм власності, розширенню виробництва плодів, ягід і посадкового матеріалу для відтворення багаторічних насаджень, реалізації вирощеної продукції на ринках для продовольчої безпеки держави.

Володимир БЕРДАН,
депутат, голова земельної комісії
Оболонської сільської ради

Долинський район
Івано-Франківської області

До земель сільськогосподарського призначення належать сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги):

Рілля — це земельні угіддя, що систематично обробляються та використовуються під посіви сільськогосподарських культур.

Багаторічні насадження — земельні угіддя, що зайняті штучно створеними деревними,

кущовими або трав'яними багаторічними насадженнями, здатними давати врожай плодово-ягідної, технічної або лікувальної продукції.

Пасовища — земельні угіддя, що покриті багаторічною трав'яною рослинністю і не придатні для сінокосіння, не є перелогами і систематично використовуються для випасання худоби.

Згідно з частиною п'ятою статті 20 Земельного кодексу України види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання.

Отже, зміна сільськогосподарських угідь обов'язково призводить до зміни виду і способу їх використання. Враховуючи, що мова йде про землі товарного сільськогосподарського виробництва, то слід зважити ще й на дію мораторію на відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва, а також на зміну їх цільового використання, хоча і в межах одного цільового призначення.

Враховуючи зазначене, під час дії мораторію зміна виду сільськогосподарських угідь на землях товарного сільськогосподарського виробництва заборонена.

Разом з тим, у разі відміни мораторію з 01.01.2017 року, для переведення угідь з «пасовищ» на «багаторічні насадження» Вам необхідно буде отримати згоду на це власників суміжних ділянок, в яких буде орендуватися земельна ділянка, замовити проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни і впорядкування угідь та зареєструватися як суб'єкт підприємницької діяльності.

ВЛАСНИК ТОВАРНОЇ СІЛЬГОСПЗЕМЛІ МОЖЕ САМОСТІЙНО ВИРУБУВАТИ НА НІЙ САМОСІВ



2013 року я успадкував земельний пай. Багато років ця ділянка ніким не оброблялася і заросла самосівом. При цьому на ній ростуть як невеличкі кущі, так і вже височенькі дерева, яким по 15-20 років.

Земельна ділянка має цільове призначення — «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», угіддя — рілля. До мене ніхто не звертався із пропозицією про укладання договору оренди на обробіток цієї ділянки. Місцевий фермер каже, що йому дорожче обійдеться привести ділянку до пуття, ніж отримати з неї якусь продукцію.

Поясність, чи можу я як власник землі зрізати дерева для власних потреб і чи потрібно це з кимось узгоджувати, а також чи можу я самостійно на своїй землі господарювати, наприклад, вирощувати енергетичну вербу чи закласти сад?

Віктор БУДЛЯНСЬКИЙ

Чернігівська область

Використовувати земельну ділянку з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» може лише суб'єкт підприємницької діяльності. Земельні частки (паї) виділено в натурі (на місцевості) за заявою їх власників. При цьому, якщо громадянин бажав працювати на земельній ділянці, яка виділялася йому як земельний пай, самостійно, то він мав це зазначити в заяві. В державному акті на право власності на таку земельну ділянку, що видавався замість сертифіката на право на земельну частку (пай), у графі «цільове призначення» зазначалося: не «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», а «для ведення особистого селянського господарства». Тобто, на цій землі передбачалася не-комерційна діяльність без створення юридичної особи.

Таким чином, фізична особа не може самостійно використовувати земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, але, зареєструвавшись фізичною особою-суб'єктом підприємницької діяльності або створивши фермерське господарство, власник такої ділянки може її використовувати.

Щодо вирубування дерев та чагарників, які самосівом виростили на землях сільськогосподарського призначення, то відповідно до статті 90 Земельного кодексу України власник земельної ділянки має право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур.

Статтю 10 Закону України «Про рослинний світ» встановлено, що власники земельних ділянок, на яких знаходяться об'єкти рослинного світу, крім тих, що занесені до Червоної книги України та Зеленої книги України, не потребують дозволу на спеціальне використання природних рослинних ресурсів, у тому числі на вирубку самосіву на сільгоспземлях.

Спеціальний дозвіл на рубку лісових насаджень необхідний лише у випадку, коли вона проводиться на землях лісового фонду.



Прощу роз'яснити норми земельного законодавства з таких питань:

1. Громадянин України, житель села, має в користуванні земельну ділянку площею 0,40 га. Земельна ділянка використовується для розміщення та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та вирощування сільгоспкультур. За користування земельною ділянкою громадянин з року в рік платить земельний податок згідно з даними обліку погосподарської книги сільської ради.

У 2015 році громадянин вирішив належним чином оформити документи на землю, використавши своє право на безоплатну приватизацію. Відповідно до статті 118 Земельного кодексу України, якою визначено порядок безоплатної приватизації земельних ділянок, громадянин подав заяву до сільської ради з проханням передати йому у власність земельну ділянку, що перебуває в його користуванні.

Сільська рада своїм рішенням надала громадянину дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) площею 0,25 га та для ведення особистого селянського господарства площею 0,15 га.

Після виготовлення належної технічної документації на присадибну земельну ділянку та окремо на ділянку для ведення особистого селянського господарства землепорядною організацією громадянин через ЦНАП звернувся із заявою щодо внесення до державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки для визначення їх кадастрових номерів.

Державний кадастровий реєстратор вніс до Державного земельного кадастру присадибну земельну ділянку, про що надав відповідний витяг. На земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства державний кадастровий реєстратор надав відмову у реєстрації, мотивуючи тим, що потрібно розробляти не технічну документацію, а проект землеустрою щодо її відведення.

Прощу роз'яснити, чи потрібно розробляти проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки при її приватизації для ведення особистого селянського господарства, яка була раніше передана громадянину в користування, перебуває в його законному користуванні і закріплена за його господарством, про що свідчать дані погосподарської книги, оскільки інші документи (рішення) відсутні. У «Землепорядному віснику» № 5 за 2013 рік вже було надане таке роз'яснення, проте з приходом нових керівників і реєстраторів відділу Держгеокадастру в 2015 році необхідність врегулювання цього питання виникла знову.

2. Державний кадастровий реєстратор відмовляє фермерському господарству у внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку, що відводиться йому для іншого сільгосппризначення (господарський двір), мотивуючи тим, що в проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки відсутня довідка відділу Держгеокадастру про якісний склад ґрунтів.

Прощу пояснити, які нормативні акти вимагають надання таких довідок при відведенні забудованих земельних ділянок.

смт Томаківка
Дніпропетровська область

Микола КАЛЬНИЙ

І ЗНОВУ ПРО ЗЕМЛЕВПОРЯДНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ, ЯКА РОЗРОБЛЯЄТЬСЯ ПРИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЛІ

1. Передусім згадаємо, що у селах свого часу виникали так звані колгоспні двори. Правовий статус колгоспного двору регулювався Цивільним кодексом Української РСР. Згідно зі ст. 120 цього Кодексу майно колгоспного двору належало його членам на праві сумісної власності. Колгоспний двір міг мати у власності підсобне господарство на присадибній ділянці, що знаходилася в його користуванні, житловий будинок, продуктивну худобу, птицю та дрібний сільськогосподарський реманент відповідно до статуту колгоспу.

Відповідно до роз'яснень, що викладені в пункті 6 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 22 грудня 1995 року № 20 «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності», спори щодо майна колишнього колгоспного двору, яке було придбане до 15 квітня 1991 року, мають вирішуватися за нормами, що регулювали власність цього двору.

Тобто у цьому випадку треба мати на увазі, що присадибна земельна ділянка включала в себе і частину землі для ведення підсобного господарства, однак сама ділянка розглядалася як єдине ціле.

З 1992 року земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку та для ведення особистого селянського господарства розмежовані і мають окремі норми, що регулюють, у тому числі, і можливість приватизації таких земель.

З 2002 року такого цільового призначення земельної ділянки як «особисте підсобне господарство» чинним законодавством вже не передбачено, однак введено нове цільове призначення — «для ведення особистого селянського господарства». Тому з 2002 року особисте підсобне господарство автоматично трансформувалося в особисте селян-

ське господарство. Враховуючи зазначене, земельна ділянка, яка перебуває у користуванні та обліковується за домогосподарством у погосподарській або земельно-шнуровій книзі, складається фактично з двох ділянок і може приватизуватися для двох цільових призначень — ведення особистого селянського господарства і будівництва та

обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. При цьому не йдеться про формування нової земельної ділянки, а, отже, приватизація обох земельних ділянок має здійснюватися виключно за технічною документацією зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

2. Статтею 50 Закону України «Про землеустрій» визначено вичерпний перелік документів, які мають міститися у проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Так, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:

- завдання на розроблення проекту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності);
- рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом);
- письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду;
- довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;

- матеріали геодезичних вишукувань та землевлпорядного проєктування (у разі формування земельної ділянки);
- відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва III-V категорії складності, які розташовані на земельній ділянці;
- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки);
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки);
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування зе-

- мельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- кадастровий план земельної ділянки;
- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки);
- матеріали погодження проекту землеустрою.

Мабуть, мова йде саме про довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями. До 2016 року таку довідку за формою 6-зем можна було отримати як у сільській раді, так і в районному відділі (управлінні) земельних ресурсів. З 2016 року ці форми відмінені, натомість районні відділи Держгеокадастру мають надавати зазначені вище довідки. У разі відсутності інформації та неможливості видачі такої довідки районні відділи Держгеокадастру мають письмово надати пояснення, що долучатиметься до проекту відведення замість цієї довідки.

Звертаємо увагу на те, що наказом Мінрегіону від 30.12.2015 р. №337 «Про затвердження форм адміністративної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 11-зем, 12-зем, 15-зем, 16-зем) та Інструкцій щодо їх заповнення» затверджено форми статистичної звітності. Однак, наказ набере чинності 24 травня 2016 року.

ВІДНОВИТИ МЕЖІ ПОСТІЙНИЙ КОРИСТУВАЧ МОЖЕ, ОТРИМАВШИ НА ЦЕ ЗГОДУ РОЗПОРЯДНИКА ЗЕМЛІ

Відповідно до Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 18.05.2010 № 376, що зареєстрований в Міністерстві юстиції України 16.06.2010 р. за № 391/17686, встановлено (пункт 4.3), що відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі раніше розробленої та затвердженої відповідно до статті 186 Земельного кодексу України документації із землеустрою. У разі відсутності такої документації розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Таким чином Службі автомобільних доріг у Полтавській області необхідно, у разі відсутності раніше розробленої документації із землеустрою, замовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Відповідно до статті 55 Закону України «Про землеустрій» технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- а) завдання на складання технічної документації із землеустрою;
- б) пояснювальну записку;
- в) рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення технічної документації із



З метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру згідно зі ст.ст.11, 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», відповідно до вимог пункту «г» частини десятої ст.55 Закону України «Про землеустрій», ст. 84, 92, 117, 122 Земельного кодексу України державна організація Служба автомобільних доріг у Полтавській області звернулася до облдержадміністрації як до розпорядника земель державної власності про надання згоди на відновлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), наданих у 2002 р. в постійне користування для автомобільного транспорту — розміщення автодоріг загальнодержавного, місцевого значення на території Дмитрівської сільської ради (не входить в адміністративний район). Право постійного користування посвідчене державним актом, копія якого додавалася до клопотання.

Розпорядником державних земель — Полтавською облдержадміністрацією — відмовлено в наданні згоди на відновлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) на підставі не представлення заявником «раніше розробленої та затвердженої документації із землеустрою».

При цьому в розмові підприємству «рекомендовано» подати документи на отримання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Прошу роз'яснити правомірність та підстави відмови у наданні згоди на відновлення меж та необхідність отримання дозволу на розробку технічної документації.

Тамара КРУПКО,
розробник технічної документації із землеустрою
щодо встановлення (відновлення) меж
земельних ділянок в натурі (на місцевості)

м. Полтава

- землеустрою (у випадках, передбачених законом);
- г) згоду власника земельної ділянки, а для земель державної та комунальної власності — органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою, на відновлення меж земельної ділянки користувачем;
- д) довідку, що містить узагальнену інформацію про землі (території);
- е) копію документа, що посвідчує фізичну особу, або копію виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;
- ж) копію документа, що посвідчує право на земельну ділянку (у разі проведення робіт щодо відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- з) копію правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (за умови якщо права власності на такі об'єкти зареєстровані);
- и) матеріали польових топографо-геодезичних робіт;
- к) план меж земельної ділянки, складений за результатами зйомки, на якому відображаються зовнішні межі земельної ділянки із зазначенням власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, усі поворотні точки меж земельної ділянки, лінійні проміри між точками на межах земельної ділянки, межі вкраплених земельних ділянок із зазначенням їх власників (користувачів);
- л) кадастровий план земельної ділянки;

- і) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- ї) у разі необхідності документ, що підтверджує повноваження особи діяти від імені власника (користувача) земельної ділянки при встановленні (відновленні) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

- й) акт приймання-передачі межових знаків на зберігання, що включається до документації із землеустрою після виконання робіт із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

Отже, обласна державна адміністрація як розпорядник земель державної власності має надати згоду у довільній формі, на відміну від дозволу як розпорядчого документа, на розробку документації щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості).

ГРОМАДЯНИ ТА ПРИВАТНІ ЮРИДИЧНІ ОСОБИ ЗБЕРІГАЮТЬ ПРАВО ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ НА ЗЕМЛЮ, ЯКЩО ДЕРЖАВНИЙ АКТ ОТРИМАНО ДО 2002 РОКУ

З доданих до листа документів вбачається, що Христосов Г.К. у січні 1999 році купив у Зміївського районного споживчого товариства нежитловий будинок. Згідно з державним актом на право постійного користування землею, виданого на підставі рішення Лиманської сільської ради від 27 квітня 1995 року, користувачем є Лиманський радгоспобкооп.

Рішенням Виконкому Лиманської сільської ради від 11.06. 1998 року за Христосовим Г.К. закріплено земельну ділянку розміром 784 кв. м, на якій розташований торговий центр.

Звернемо увагу на таке:

- 1) землю за гр. Христосовим Г.К. закріплено ще до купівлі ним нежитлового будинку;
- 2) рішенням Виконкому Лиманської сільської ради від 11.06. 1998 не передано йому у постійне користування земельну ділянку з одночасним вилученням її у постійного користувача, а лише закріплено земельну ділянку за гр. Христосовим Г.К.;
- 3) Рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 р. №5-рп/2005 стосується лише тих



Лиманською сільською радою передано в оренду на 10 років земельну ділянку гр. Христосову Г. К.. У березні 2016 року оренда закінчується. П.8 договору оренди передбачено переважне право орендаря на поновлення оренди на новий строк. Посилаючись на рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 р. №5-рп/2005 щодо визнання неконституційним зобов'язання перетворити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення, гр. Христосов Г. К. відмовляється його поновлювати, бо раніше ця ділянка вже була надана йому в постійне користування.

Просимо роз'яснити, чи правомірна відмова громадянина від оренди земельної ділянки для обслуговування магазину в с. Лиман та чи законні дії сільської ради щодо поновлення його договору оренди землі.

Олександр БУТКО

Лиманська сільська рада
Зміївський район Харківська область

постійних користувачів, які оформили своє право постійного користування відповідно до вимог закону, тобто отримали державний акт на право постійного користування;

- 4) рішення про надання в користування земельних ділянок, а також про вилучення (викуп) земель, прийняті відповідними органами, але не виконані на момент введення у дію цього Кодексу, підлягають виконанню відповідно до вимог цього Кодексу. Тобто якщо гр. Христосов Г.К. до 01.01.2002 року не отримав державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, то з січня 2002 року його право користування землею може бути оформлено тільки через оренду.

Отже, враховуючи вищезазначене, гр. Христосов Г.К. не може поновити право постійного корис-

тування земельною ділянкою відповідно до Рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 р. №5-рп/2005, оскільки такого права він не набув.

Нагадаю, що згідно зі статтею 22 Земельного кодексу в редакції 1992 року право власності на землю або право користування наданою земельною ділянкою виникало після встановлення земельпорядною організацією меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчував це право, тобто державного акта на право постійного користування.

Приступати до використання земельної ділянки, в тому числі на умовах оренди, до встановлення меж цієї ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчував право власності або право користування землею, заборонялося.