Наш передплатний індекс 48783

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

3 2014

ЗЕМЛЯ – ОСНОВНЕ БАГАТСТВО УСЬОГО УКРАЇНСЬКОГО НАРОДУ

Ігор ШВАЙКА,
Міністр аграрної політики та продовольства України:

«ГРОМАДЯНИ ЗМОЖУТЬ ОТРИМУВАТИ КАДАСТРОВІ ПОСЛУГИ ЧЕРЕЗ ІНТЕРНЕТ»



Найближчим часом до Верховної Ради України буде внесено законопроект щодо спрощення надання кадастрових послуг. Законопроектом передбачається впровадження електронних послуг з надання заявникам витягів з Державного земельного кадастру про земельну ділянку та унеможливлюються корупційні дії у цьому процесі. Про це повідомив Міністр аграрної політики та продовольства Ігор Швайка.

На сьогодні Держземагентством України та його територіальними органами надаються адміністративні послуги, серед яких найбільш затребуваною є отримання витягу про земельну ділянку з Державного земельного кадастру. Такі відомості надаються на платній основі. При цьому, оплата послуг здійснюється шляхом попереднього перерахування коштів через банки або відділення поштового зв'язку, де підтвердженням оплати є платіжне доручення або квитанція з відміткою банку чи відділення поштового зв'язку.

— Ми маємо можливість спростити бюрократичну процедуру, яка передбачає безпосереднє звернення громадянина до районного відділу земельних ресурсів за місцем розташування ділянки, та постійний контакт заявників з державними реєстраторами або посередницькими комерційними структурами, витрачання зайвих коштів і часу на очікування результатів. Враховуючи міжнародний досвід з надання електронних послуг земельного кадастру та нарікання та скарги з боку громадськості та бізнесу на бюрократизм та корупцію у цьому питанні, мною було дане доручення Держземагентству розробити відповідні зміни до законодавства та до технічного функціоналу Національної кадастрової системи, які максимально спростять процес надання адмінпослуг в оформленні витягів з Державного земельного кадастру, — відмітив Ігор Швайка.

Відповідні законодавчі зміни були напрацьовані і найближчим часом будуть внесені на розгляд парламенту. Згідно з цими нововведеннями заявнику надається можливість за власним бажанням обрати зручну для нього форму запиту на отримання витягу про земельну ділянку з Державного земельного кадастру, а також спосіб отримання такого документа: на власну електронну скриньку за допомогою Інтернет-сервісів, або за допомогою послуг Укрпошти, або через місцеві центри надання адміністративних послуг, або у державного кадастрового реєстратора. Оплачувати послуги також можна буде через платіжні системи Інтернет-ресурсів.

— Відтак наші громадяни зможуть на власний розсуд обирати спосіб отримання відомостей з кадастру й спосіб оплати цих послуг, а також позбавитися необхідності звертатися не лише безпосередньо в органи земельних ресурсів, а й до посередників й платити за це додаткові кошти. Крім того, роботу Держземагентства буде переформатовано й удосконалено. Буде усунута мережа посередницьких структур, які поприщеплювалися навколо агентства та його територіальних органів, а спілкування громадян з чиновниками буде зведене до мінімуму, що автоматично унеможливить корупційну складову, — наголосив Міністр.

Прес-служба Мінагрополітики

ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ

3 2014

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

Сергій ТИМЧЕНКО,
Голова Держземагентства України
(голова редакційної колегії)

Євген БЕРДНІКОВ, заступник Голови Держземагентства

Ігор БИСТРЯКОВ, д. ек. н., зав. від. комплексної оцінки та управління природними ресурсами ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України»

Григорій ГУЦУЛЯК, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., зав. Косівською секцією проблем гірського землекористування Прикарпатської державної сільськогосподарської дослідної станції Інституту сільського господарства Карпатського регіону НААНУ

Дмитро ДОБРЯК, професор, чл-кор. НААНУ, д. ек. н., зав. каф. управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування України

Йосип ДОРОШ, д. ек. н., д-р ДП «Київський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Людмила ЗІНКОВСЬКА, головний редактор

Артем КАДОМСЬКИЙ, перший заступник Голови Держземагентства

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, заступник головного редактора

Олександр КАНАШ, канд. с.-г. н.,
ДП «Головний інститут землеустрою»

Олександр КРАСНОЛУЦЬКИЙ, нач. управління землеустрою, використання та охорони земель Держземагентства

Володимир КУРИЛО, д. юр. н., д-р Навчально-наукового інституту земельних ресурсів та правознавства

Андрій МАРТИН, д. ек. н., зав. каф. Національного університету біоресурсів і природокористування України

Віктор МЕСЕЛЬ-ВЕСЕЛЯК, акад. НААНУ, д. ек. н., зав. від. форм господарювання ННЦ «Інститут аграрної економіки»

Сергій МОГИЛЬНИЙ, д. техн. н., зав. каф. геоінформатики і геодезії Донецького національного технічного університету

Леонід НОВАКОВСЬКИЙ, професор, акад. НААНУ, д. ек. н., перший заст. д-ра КП «Київський інститут земельних відносин»

Анатолій СОХНИЧ, д. ек. н., зав. кафедри управління земельними ресурсами Львівського національного аграрного університету

Михайло СТУПЕНЬ, д. ек. н., декан землевпорядного фак-ту Львівського національного аграрного університету

Антон ТРЕТЯК, професор, чл.-кор. НААНУ, д. ек. н., д-р Навчально-наукового інституту економіки природних ресурсів та екології землекористування

Микола ФЕДОРОВ, д. ек. н., зав. від. земельних відносин ННЦ «Інститут аграрної економіки» НААНУ

Михайло ХВЕСИК, акад. НААНУ, д. ек. н., д-р ДУ «Інститут економік природокористування та сталого розвитку НАН України»

У НОМЕРІ

2 **ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ ІНФОРМУЄ**
Новини законопроектної діяльності

4 **ВІДПОВІДІ ШУКАЄМО РАЗОМ**
Тетяна КОЛЯДИНСЬКА, Володимир ЗВІРКО
Спірні питання зумовлює правова неврегульованість

10 **ПОЗИЦІЯ**
Людмила МИКОЛАЙЧУК
Фермери сподіваються, що їх вимоги будуть почуті

13 **ІЗ ЗАРУБІЖНИХ ДЖЕРЕЛ**
У Європі збільшуються площі покинутих сільгоспземель

14 **ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ**
Тетяна ГАЛАГАН
Методичні основи розробки нормативів витрат на рекультивацію порушених земель

18 **ЕКОНОМІЧНІ ВІДНОСИНИ**
Антон ТРЕТЯК, Ангелія ВОЛЬСЬКА, Олександра КОВАЛИШИН
Сертифікація прав на землю як складових права управління землекористуванням та необхідність їх відображення в бухгалтерському і кадастровому обліках

22 **ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ**
Валентина ВІТВІЦЬКА
Грошова оцінка як важливий чинник регулювання ринку сільськогосподарських земель

28 **ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ РОЗ'ЯСНЮЄ**
28 Про вирішення проблемних питань, які виникають при спадкуванні земельних ділянок, відомості про які не внесено до Державного реєстру земель
29 Щодо надання земельних ділянок Кабінетом Міністрів України

У НОМЕРІ

30 УКРДЕРЖРЕЄСТР РОЗ'ЯСНЮЄ

Щодо процедури виготовлення шляхом сканування електронних копій документів, поданих для проведення державної реєстрації прав

31 ФЕРМЕРАМ НА ЗАМІТКУ

Нерозпайовану землю фермерського господарства необхідно переоформити з постійного користування на оренду

32 ПОРАДИ РАДАМ

32 Громадяни мають право вільного доступу до водних об'єктів

34 Про можливість скасування рішень, прийнятих органами місцевого самоврядування до 2002 року

36 Знову про відумерлу спадщину

38 Методичні рекомендації по створенню громадських пасовищ загального користування у Сумській області

44 ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

49 ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

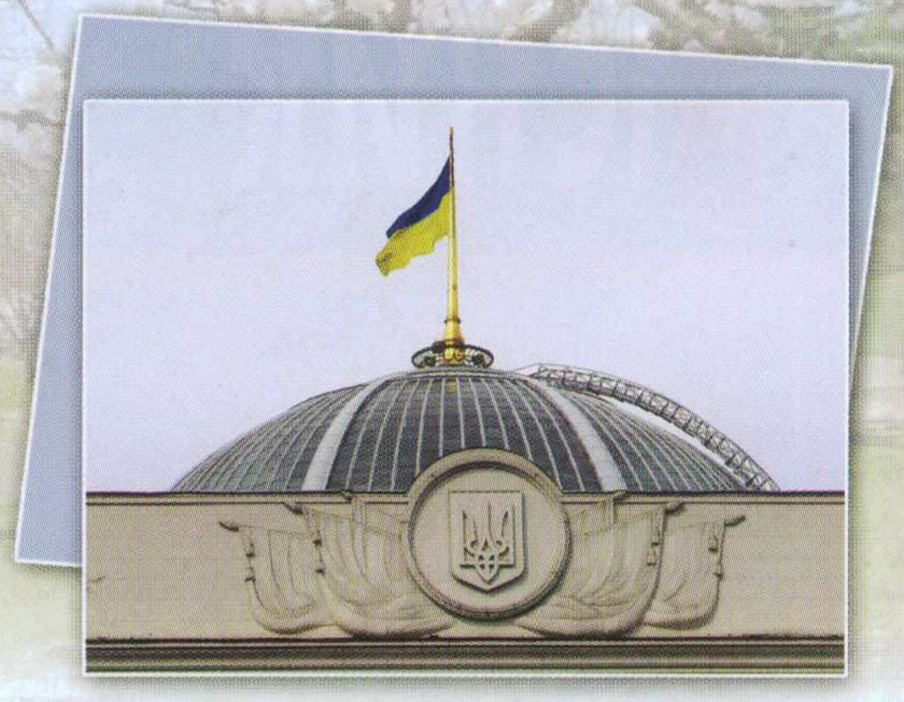
49 Постанова Кабінету Міністрів України від 5 лютого 2014 р. № 50 «Про внесення змін до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»

52 Постанова Кабінету Міністрів України від 5 лютого 2014 р. № 52 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 13 липня 1998 р. № 1075»

53 Наказ Міністерства доходів і зборів України від 17.01.2014 № 32 «Про затвердження Порядку видачі довідки про наявність у фізичної особи земельних ділянок та її форми»

56 Постанова пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 7 лютого 2014 року № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав»

ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВО УКРАЇНИ ІНФОРМУЄ



1. **Законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо права оренди земельними ділянками сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва»** (*реєстр. № 4109 від 06.02.2014*), внесеним народними депутатами України Г.М. Калетніком та І.Г. Кириленком, запропоновано зміни до статті 93 Земельного кодексу України та статті 6 Закону України «Про оренду землі», якими встановлюється, що право оренди земельними ділянками сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва зможуть набувати суб'єкти господарювання за умови їх державної реєстрації за місцем розташування таких земельних ділянок. На думку авторів, прийняття проекту Закону дозволить збільшити грошові надходження до дохідної частини місцевих бюджетів України від підприємств-орендаторів зазначених земельних ділянок, що сприятиме фінансуванню заходів із створення та підтримки сільської інфраструктури.

2. **Законопроектом «Про деякі заходи щодо посилення ролі територіальних громад в управлінні земельними ресурсами»** (*реєстр. № 4150 від 17.02.2014*), внесеним народними депутатами України В.П. Пилипенком та О.І. Кулінічем, запропоновано, зокрема, внести зміни до Земельного кодексу України, законів України «Про фермерське господарство», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про місцеве самоврядування в Україні» з метою врегулювання питання передачі із державної до комунальної власності значного обсягу земель, розташованих в межах територій сільських, селищних, міських рад за межами населених пунктів, а також передачі від районних державних адміністрацій до органів місцевого самоврядування повноваження щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) та зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності. На думку авторів, прийняття проекту Закону суттєво зміцнить матеріальну і фінансову основу місцевого самоврядування, створить підґрунтя до більш якісного і обґрунтованого планування розвитку територій, значно наблизить управлінські послуги держави до споживачів.



НОВИНИ ЗАКОНОПРОЕКТНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

У ПЕРІОД З 1 ПО 28 ЛЮТОГО 2014 РОКУ СУБ'ЄКТАМИ ЗАКОНОДАВЧОЇ ІНІЦІАТИВИ ВНЕСЕНО ДО ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ VII СКЛИКАННЯ 5 ПРОЕКТІВ ЗАКОНІВ УКРАЇНИ, ЯКІ СТОСУЮТЬСЯ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.

3. **Законопроектом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо зменшення витрат населення при оформленні прав на землю»** (*реєстр. № 4152 від 17.02.2014*), внесеним народними депутатами України В.П. Пилипенком та О.І. Кулінічем, запропоновано внести зміни до деяких статей Законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про оцінку земель» та Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» з метою відміни або зниження вартості окремих адміністративних послуг та бази оподаткування, пов'язаної з оформленням прав на землю. На думку авторів, прийняття проекту Закону дозволить знизити витрати населення на оформлення прав на землю.

4. **Законопроектом «Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо особливостей обігу земель сільськогосподарського призначення після спливу терміну дії мораторію»** (*реєстр. № 4285 від 26.02.2014*), внесеним народним депутатом України Г.М. Калетніком, пропонується на законодавчому рівні вирішити питання щодо обмежень землекористувань, які можуть перебувати у власності та користуванні осіб, які ведуть товарне сільськогосподарське виробництво — агрохолдингів. Зокрема, вносяться зміни до пунктів 14 та 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, якими запропоновано встановити обмеження, що після спливу терміну дії мораторію загальна площа земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка може перебувати у власності чи користуванні однієї особи з урахуванням осіб, пов'язаних з нею відносинами контролю, не може перевищувати 10 тис. га. На думку автора, встановлення обмежень на використання сільськогосподарських угідь агрохолдингами дозволить уникнути монополізації та надмірної концентрації значних площ сільськогосподарських угідь в одних руках, сприятиме сталому розвитку різних форм власності сільськогосподарських підприємств в Україні, і як результат, припинення вимирання села, а в подальшому і зникнення таких адміністративно-територіальних одиниць.

5. **Законопроектом «Про внесення змін до статті 122 Земельного кодексу України щодо уточнення повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин»** (*реєстр. № 4286 від 26.02.2014*), внесеним народним депутатом України Г.М. Калетніком, пропонується з метою оптимізації розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності внести зміни до статті 122 Земельного кодексу України та встановити, що територіальні органи центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (району, міст обласного значення, міст республіканського значення (Автономної Республіки Крим), міст Києва та Севастополя) передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб. На думку автора, прийняття проекту Закону дозволить спростити порядок отримання та оперативного вирішення питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність або користування зацікавленим особам, що призведе до збільшення доходів державного бюджету за рахунок росту надходжень від орендної плати.

Відділ взаємодії
з Верховною Радою України та Адміністрацією
Президента України Держземагентства України

Останнім часом до редакції надходить чимало листів від громадян із проханням допомогти вирішити конкретне земельне питання, роз'яснити ту чи іншу норму закону, втрутитися у конфліктну ситуацію. Ми вирішили поцікавитися, чому люди не можуть отримати вичерпну відповідь на місці, і запропонувати працівникам регіональних та районних управлінь разом пошукати її. А оскільки у «свіжій» пошті виявилося одразу два листи із Верхньодніпровського району Дніпропетровської області, то їдемо у Верхньодніпровськ. Наша розмова з начальником управління Держземагентства у Верхньодніпровському районі Галиною ІВАНОВОЮ і головним спеціалістом, юристом Романом ГОРДІЄНКОМ вийшла за межі питань, порушених авторами звернень, і торкнулася інших актуальних проблем. Але почнемо з листів.

СПІРНІ ПИТАННЯ ЗУМОВЛЮЄ ПРАВОВА НЕВРЕГУЛЬОВАНІСТЬ

— Отже, пише К. Марусенко із селища Дніпровське. У 2012 році Верхньодніпровська райдержадміністрація затвердила проект землеустрою щодо відведення йому в оренду земельної ділянки для створення та ведення фермерського господарства, дозвіл на виготовлення якого він отримав ще у 2010 році. Після чого, того ж 2012 року з райдержадміністрацією був підписаний договір оренди земельної ділянки, який автор листа подав на реєстрацію до районного відділу земельних ресурсів. Однак, до 1 січня 2013 року договір оренди зареєструвати не встигли. «Із січня 2013 року тривалий час ні земресурси, ні реєстраційна служба документи для реєстрації мого права оренди за договором не приймали, а потім я отримав офіційну відмову, в якій зазначалося, що заяву на реєстрацію права оренди мною подано до реєстрації права власності на земельну ділянку», — пише Марусенко. І запитує: як у цьому випадку зареєструвати своє право оренди на земельну ділянку?

Іванова: З 1 січня 2013 року право власності та право користування земельною ділянкою проводить реєстраційна служба юстиції. При проведенні реєстрації спочатку вона реєструвала право власності держави, а вже потім похідне право передачі в оренду земельних ділянок. Такі зміни вступили в силу з початку 2013 року. Але в бюджеті головного управління Держземагентства не були заплановані кошти на проведення реєстрації права власності за державою, оскільки ці кошти не були закладені в державний бюджет. Потім ситуація врегулювалася законодавчо. Тепер це відбувається безоплатно для держави і одночасно з реєстрацією похідного права. Проблему знято, Марусенко вже зареєстрував право оренди на земельну ділянку.

— Другий лист від Ганни Авраменко із міста Верхівцеве. На земельній ділянці, яка належить їй на праві власності, вона побудувала склад для реалізації будівельних матеріалів. Ділянка рішенням міської ради надавалася під будівництво та обслуговування житлового будинку. На початок будівництва складу було видано дозвіл з місцевих органів архітектури і містобудування. На даний момент жінка має декларацію про введення в експлуатацію складу, але коли вона звернулася з відповідними документами до Державного реєстратора прав на нерухоме майно, щоби зареєструвати цей об'єкт, їй відмовили в реєстрації, посилаючись на те, що потрібно провести зміну цільового призначення земельної ділянки.

Ганна Авраменко запитує: Чи потрібно проводити зміну цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває у власності, під торговим об'єктом, на будівництво якого отримано дозвіл у місцевих органах архітектури та містобудування?

Чи відбулися зміни до статті 38 Земельного Кодексу України щодо зміни цільового призначення земельної ділянки під розміщеним торговим об'єктом на власній земельній ділянці, якщо вона належить до однієї категорії земель.

«У нас на Дніпропетровщині, зокрема, у Верхньодніпровському районі вимагають проводити зміну цільового призначення на частину земельної ділянки під розміщеним торговим об'єктом на власній присадибній ділянці, — пише вона. — То чи законна вимога Державного реєстратора прав на нерухоме майно у Верхньодніпровському районі?»

Іванова: Так, згідно зі ст. 38 Земельного Кодексу України, до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Законодавчо використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не потребує зміни цільового використання земельної ділянки.

Гордієнко: Хоча, на нашу думку, треба було б ці землі розрізняти і виписати цю різницю не підзаконними актами, а безпосередньо у Законі. Одна справа, якщо на ділянці збудовано житловий будинок, інша — якщо відкрито магазин чи склад, що вже передбачає комерційне використання землі, а якщо у тому складі будуть зберігати, приміром, хімічні речовини, — то це вже взагалі окрема історія...

Іванова: Тут зачіпаються інтереси держави: в особі податкової служби — з точки зору сплати податків від комерційної діяльності, в особі санстанції — з точки зору дотримання санітарних норм, в особі екологічної служби — з точки зору захисту навколишнього середовища від можливих негативних наслідків підприємницької діяльності. Фактично змінюється призначення присадибної ділянки.

Таких запитань не виникало б, якби законодавець чітко прописав законодавчу норму, які землі відносяться до громадської забудови. У даному випадку, в статті 38 Земельного кодексу України землі житлової та громадської забудови подаються як одне ціле.

І це не поодинокий випадок, коли правова неврегульованість на законодавчому рівні зумовлює спірні питання.



Галина ІВАНОВА

МОВОЮ ЦИФР

Верхньодніпровський район
розташований
у північно-західній частині
Дніпропетровської області
і займає площу 128,6 тис. га.
З них майже 29 тис. га
мають у користуванні
52 сільськогосподарські
підприємства
різної форми власності.
Близько 41 тис. га
(в т.ч. понад 38 тис. га ріллі)
перебувають
у користуванні громадян.
Лісогосподарські підприємства
господарюють на 12,8 тис. га,
водогосподарські
займають 85 га.
Землі запасу, резерву та ін.
сягають 41,6 тис. га.





Як передати в оренду водний об'єкт?

– Наприклад, які ще, як на вас, спірні питання?

Іванова: У числі проблемних — передача земель в оренду під водними об'єктами. Ці відносини регулюються чималою кількістю законодавчих актів — і Водним кодексом, і Земельним кодексом, і Законом України «Про аквакультуру». Але чіткого порядку, — наприклад, куди звертатися, черговість кроків, — в жодному з них не прописано.

Біля кожного водного об'єкта потрібно встановити прибережну захисну смугу та водоохоронну зону. Є певні обмеження щодо використання земель: більш суворі — в прибережній і порівняно м'які — у водоохоронній зонах. Однак не відомо, хто дає дозвіл на розробку проектної документації. Цільове призначення землі різне. Тобто є водний об'єкт, а є прибережна захисна смуга, яка в основному представляє собою сільгоспугіддя (пасовища), і все це — землі водного фонду. Водними об'єктами розпоряджається облдержадміністрація, а землями сільгосппризначення, які також знаходяться на території водного фонду, — головне управління Держземагентства.

Гордієнко: Це — перший момент. Другий: земля може перебувати і в межах населеного пункту, і за його межами. Різні органи розпоряджаються цими землями. Отже, хто має розпоряджатися прибережними смугами?

Не урегульований механізм від встановлення прибережної смуги до передачі водного об'єкта в оренду. У Законі «Про аквакультуру», зокрема, зазначено, що в даному випадку укладається договір передачі земель як водного фонду. А як же бути з сільськогосподарськими угіддями в прибережній смузі, якими розпоряджається головне управління Держземагентства?

Навіть у самому погодженні проектної документації щодо встановлення меж прибережних захисних зон є розбіжності. Згідно з постановою Кабінету Міністрів, якою визначається порядок розроблення цих проектів і їх погодження, сказано, що проект також погоджується і Мінприроди. Але, очевидно, це не саме Міністерство погоджує, а якась його структура на місцях.

Тобто, потрібно оці нюанси чітко виписати, бо вони стають каменем спотикання під час оформлення документів про оренду об'єктів водного фонду.

Іванова: Або ще такий момент: хто має припиняти право оренди на землі сільгосппризначення? Головному управлінню Держземагентства надані повноваження надавати ці земельні ділянки, а хто повинен вилучати ті, що були раніше надані іншими органами?

Гордієнко: Ось далеко не рідкісна нині ситуація: райдержадміністрація видала розпорядження про передачу земельної ділянки у 2013 році, але не встигла підписати угоду, а то й навіть зареєструвати вже підписану. Що робити людині, якій ця земельна ділянка відводилася?

Райдержадміністрація вже не розпоряджається цими землями, тому не підписує угоду, а головне управління Держземагентства теж не підписує, бо всі папери про передачу землі — на розпорядчих документах райдержадміністрації. Тобто людина або повинна починати все спочатку і знову платити за документацію, знову звертатися по дозвіл, або хоча б по наказ про передачу землі до головного управління Держземагентства?

— У попередньому номері журналу ми звернулися до читачів запропонувати вихід із ситуації, яка склалася з городами на Покровщині.



Роман ГОРДІЄНКО

Нагадаю: селяни, які все життя пропрацювали на кінному заводі, що й досі є держпідприємством, не отримали земельних паїв, а багато років користуються городами, виділеними із земель цього заводу. Зараз землями державної власності за межами села розпоряджається головне управління Держземагентства. Селяни обурюються, бо це великі витрати — їздити в обласний центр і оформляти документи, а натомість отримати у тимчасове користування лише 15 соток городу. Що б ви, як землевпорядник зі стажем, порадили безземельним жителям села Вишневе?

Іванова: Моє бачення таке: створити при сільраді громадське об'єднання для ведення городництва та передати ці землі в оренду громадському об'єднанню. Це, на мою думку, один із способів законно оформити право користування земельною ділянкою без зайвого клопоту для кожного окремого члена цього товариства. Люди не змушені будуть їздити в обласний центр, щоб отримати своїх 15 соток.



Нам потрібні важелі впливу на ліцензіатів

— Рівно два роки тому (у березневому номері за 2012 р.) ми розповіли про поневіряння жительки вашого району Ольги Левицької, яка у вересні 2009-го уклала з приватним підприємством договір про виконання земельно-кадастрових робіт, заплатила за роботу 9,5 тисячі гривень і роками добивалася виконання робіт. У даному випадку претензії до ПП «Радіан», що в Онуфріївці сусідньої Кіровоградської області. Жінка звернулася туди, бо звідти родом, і їй пообіцяли виконати роботу у найкоротший термін...

Іванова: Ми добре пам'ятаємо цей випадок. Ольга Костянтинівна зареєструвала документи в кадастровій системі лише торік. За час оформлення документів вона стала неабияким фахівцем у цій справі.

— Чи доводилося вам ще мати справу з такими фірмами і що, на вашу думку, треба зробити, щоб усунути їх з ринку цих послуг?

Іванова: Таких виконавців, на жаль, чимало і працювати з ними дуже важко. Люди платять немалі гроші і отримують неякісну документацію, несуть її нам, ми повертаємо із зауваженнями, люди знову — до виконавців, а їх вже й слід прохолов... Вони знову йдуть до нас, звинувачують, що ми вимагаємо зайве, просять прийняти те, що є. Ми, звичайно, не здаємося на умовляння, пояснюємо: нинішній ваш головний біль завтра буде головним болем вашого сусіда, який прийде оформляти документи на свою ділянку, і раптом з'ясується, що половину її займає ваш город... обміряли і не заносили в кадастр. І впевнені: навіть якщо вони неправильно виміряли ділянку, то накладку нам ніяк не виявити. Але ми використовуємо усі можливості, щоб перевірити, наскільки їхні межі співпадають з реальними.

— А ви можете якось вплинути на несумлінних так званих ліцензіатів?

Іванова: Прямого впливу не маємо. Для себе ми постійно моніторимо, хто як працює. Часом навіть виїжджаємо на місце із виконавцем, якість робіт якого викликає сумніви, і показуємо йому, що він там наміряв. Бо є й такі, що налаштовують людей проти нас... При таких вимірюваннях похибки у лінійних вимірах складали від 1 до 4 метрів на одній присадибній ділянці.

Гордієнко: Деяким підприємствам по три-чотири рази повертаємо документи. А причина проста: на місце не виїжджали, геодезичних робіт не проводили...

Іванова: Ромбовидну ділянку малюють прямокутною, а вона, звісно, не співпадає з її фактичними межами.

Основою землевпорядкування є якість проведення геодезичних вимірів. І тут мають працювати відповідальні спеціалісти. Крім того, необхідно розробити типову технічну документацію, в якій мають бути чітко визначені форма та зміст документів, які до неї входять. Так само й геодезичний звіт. Бо часом у кадастровому плані одні координати, а у геодезичному звіті — інші. А відтак незрозуміло, яка ділянка вимірювалася і де правильні координати вказані. Думаєш, а чи взагалі її міряли, чи, може, просто вклали чужі матеріали.

Нерідко на наші зауваження чуємо у відповідь: «А що, є накладки?» Виконавці думають, що ми не бачимо сусідніх ділянок, бо їх ще не

Гордієнко: Якби був хоч якийсь важіль, навіть на правах рекомендацій, щоб управління могло звертатися в контролюючу інстанцію з пропозицією перевірити того чи іншого виконавця, який вже не перший раз подає неякісні документи. Зараз, навпаки, нас залякують: «Ми будемо скаржитися, бо ви безпідставно прискіпуєтеся». На що у нас одна відповідь: «Будь ласка. Ми готові в суді довести, що ви не професійно виконали роботу».

Іванова: І ще один важливий нюанс: у законодавстві ніде чітко не сказано про процедуру погодження технічної документації по встановленню меж земельних ділянок в натурі (на місцевості). Раніше така документація погоджувалася не лише з органами Держкомзему, а й з органами архітектури. Наразі це законодавчо не закріплено. Але ж за даними такої документації інформація вноситься в Державний земельний кадастр, який є основою для створення містобудівного кадастру. У землевпорядної служби на сьогодні немає інформації та повноважень для контролю за додержанням червоних ліній та інших містобудівних норм та обмежень. Контроль за додержанням цих норм при встановленні меж земельних ділянок та можливості передачі у власність завжди здійснювали органи архітектури. Чи не будемо ми потім, при створенні містобудівного кадастру, усувати допущені недоліки в земельному кадастрі. Попередити помилку завжди легше, ніж потім її усунути.



Чи треба вилучати приватизовану ділянку із садового товариства?

– З якими питаннями найчастіше звертаються люди?

Гордієнко: На початку минулого року найбільше звернень було щодо отримання кадастрового номера, отримання витягу.

Сьогодні найчастіше звертаються з приводу садових товариств і дачних ділянок, які також залишаються без правового врегулювання. У садових товариствах чимало земельних ділянок уже приватизовано, внесків ніхто не платить, а податкова вимагає від товариств сплачувати податки. Колізія виникла у зв'язку з тим, що земельна ділянка, хоч вона вже й приватизована, але все ще перебуває у постійному користуванні садового товариства. От і виходить, що воно юридично ще існує, а фактично вже ні. Цієї ситуації можна було б уникнути, якби спочатку ці ділянки вилучили, а вже потім надавали їх у приватну власність.

Наразі головне управління Держземагентства, яке розпоряджається землями сільгосппризначення за межами населених пунктів, призупинило цей процес, посилаючись на те, що спочатку треба вирішити правові питання, а вже потім передавати у власність. Кілька десятків людей зверталося, їм відмовили. Люди скаржаться: «Сусід приватизував — для нього що, інший закон діє?». Роз'яснюємо, але проблема потребує вирішення. Що робити з такими землями, як вилучити з постійного користування земельні ділянки, які вже приватизовані, які не використовуються, та інші?

Іванова: Річ у тому, що приватизувати свою земельну ділянку людина може, згідно із законом, без згоди членів садового товариства. Якщо наполягати на тому, що ці ділянки мають вилучатися із користування садового товариства, то в такому разі треба вносити відповідні зміни у правовстановлюючий документ, у технічну документацію. Це нереально.

Тому, як на мене, необхідно врегулювати правові засади існування товариства за нових умов. Адже ділянки приватизуються не всі підряд, і їх не можна відокремити від решти неприватизованих і вивести за межі товариства. Крім того, навіть приватизувавши свою ділянку, людина не обов'язково виходить із членів товариства, оскільки продовжує користуватися колективними водозабезпеченням, електрикою, охороною.

Нам було б цікаво, що з приводу проблемних ситуацій, які ми сьогодні обговорювали, думають наші колеги. Можливо, й підкажуть нам правильну відповідь на спірні питання.

Тетяна КОЛЯДИНСЬКА,
Володимир ЗВІРКО

Дніпропетровська область

ВІД РЕДАКЦІЇ

До пошуку відповідей на порушені питання долучилася юрист редакції Алла КАЛЬНІЧЕНКО:

1. З приводу листа В. Марусенко.

Хочу подякувати насамперед колегам за вирішення цього питання. Для більш чіткого розуміння сказаного хочу процитувати частину третю статті 4[1] Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», за якою: *державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут), крім випадків, коли рішенням відповідного органу про затвердження документації із землеустрою передбачено здійснення державної реєстрації переходу права власності на земельні ділянки.*

Отже, враховуючи вищевикладене, а також роз'яснення Державної реєстраційної служби України за №2950/05-15-13 від 06.08.13, для реєстрації права оренди земельної ділянки необхідно подати раніше прийняте рішення Верхньодніпровської райдержадміністрації про передачу земельної ділянки в оренду, сам договір оренди та інші необхідні для цього документи.



Алла КАЛЬНІЧЕНКО

2. З приводу листа Ганни Авраменко з міста Верхівцеве.

До сказаного колегами варто додати, що у 2010 році наказом Держкомзему України від 23.07.2010 №548 затверджено Класифікацію видів цільового призначення земельних ділянок. Згідно з Класифікацією земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) віднесені до земель житлової забудови та мають свій код КВЦПЗ — 02.01, а земельні ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі віднесені до земель громадської забудови і мають код КВЦПЗ — 03.07. Отже, вони різного цільового призначення і при використанні присадибної земельної ділянки під розміщення об'єкта торгівлі необхідно змінювати цільове призначення такої ділянки або її частини.

Зміна цільового призначення ділянки, згідно зі статтею 20 Земельного кодексу України, здійснюється за ініціативи її власника. Отже, власник має звернутися до землевпорядної організації та замовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється. Проект подається на затвердження місцевої ради. Рада приймає рішення про його затвердження або про відмову. Відмовити рада має право у випадку невідповідності забудови плану зонування території та/або детальному плану території.

3. Хто має припиняти право оренди на землі сільгосппризначення?

Не можу погодитися із колегами, що повноваження органів Держземагентства обмежені лише можливістю надання державних земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність чи користування.

У випадку, коли орган державної виконавчої влади передав в оренду земельну ділянку державної власності відповідно до чинного на час укладання цього договору законодавства, а з часом ці повноваження перейшли до іншого органу, то такі повноваження переходять у повному обсязі, якщо інше прямо не визначене Законом. Тому припинення права користування, як постійного, так і оренди, щодо державних земель сільськогосподарського призначення віднесено до повноважень територіальних органів земельних ресурсів. Крім того, доцільно згадати пункт 3 Перехідних положень Земельного кодексу України, згідно з яким у випадках, коли земельні ділянки надані в оренду до введення в дію цього Кодексу органами, повноваження яких з надання земельних ділянок з прийняттям цього Кодексу змінені, продовження строку оренди зазначених земельних ділянок здійснюється органами, що мають право надання вказаних земель за цим Кодексом.

4. Хто надасть в оренду земельну ділянку, на яку райдержадміністрація вже видала розпорядження, але не встигла підписати угоду?

Такі питання були актуальними на початку 2013 року. Однак, починаючи з серпня того ж року, Укрдержреєстром та Держземагентством було надано низку роз'яснень з цього приводу і питання вважається врегульованим. Так, зокрема, посилаючись на норми статті 58 Конституції України щодо незворотності дії в часі законів та інших нормативно-правових актів, Укрдержреєстр листом від 16.08.2013 року № 2950/05-15-13 роз'яснив проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та їх обтяжень на підставі документів, за якими перехід права почався, але до 2013 року не завершена процедура оформлення чи реєстрації цього права.

5. Чи треба вилучати приватизовану ділянку із садового товариства?

На мій погляд, вилучення приватизованої земельної ділянки окремого члена садівничого товариства із земель цього товариства не вирішить всього комплексу проблем, які виникають у садівницького товариства, а навпаки — таких проблем збільшиться. Має бути узаконена межа садівницького товариства, аналогічно межі населеного пункту. Законодавчо необхідно визначити, що землі садівницьких товариств складаються із земель, наданих його членам у власність чи користування, земельних ділянок загального користування, переданих йому у власність чи користування.

6. Як впливати на несумлінних ліцензіатів?

Для боротьби з землевпорядними організаціями, які виконують неякісні роботи, необхідно залучати осіб, які постраждали від них. Мають бути звернення, скарги до органів земельних ресурсів, які даватимуть підстави для проведення перевірок їх роботи та, у свою чергу, можливості дієвого впливу аж до заборони в подальшому здійснювати такі роботи. Крім того, доцільно залучати до землевпорядних робіт ті землевпорядні організації, які зарекомендували себе з позитивної сторони та рекомендувати громадянам та юридичним особам для виготовлення землевпорядних документів саме їх.











ФЕРМЕРИ СПОДІВАЮТЬСЯ,

У лютому цього року в Києві відбувся XXIV з'їзд Асоціації фермерів та приватних землевласників України. Його делегати у своїх виступах констатували, що в Україні погіршуються умови для фермерського господарювання. Унаслідок цього за останні чотири роки 2 тисячі фермерських господарств змушені були згорнути свою діяльність. Це відбулося через низку причин, а саме: значне ускладнення земельних відносин, посилення адміністративного тиску на фермерів, відсутність державної підтримки, нерівноправність умов для діяльності фермерів та великих агрохолдингів та надання останнім пріоритетності розвитку, рейдерські захоплення фермерських господарств, незаконний тиск з боку контролюючих фіскальних органів держави та агрохолдингів. Подаємо кілька фрагментів із з'їзду.

— Загальна площа земель постійного користування для ведення фермерського господарства із земель запасу до 2001 року становила близько 650 тис. га. Станом на сьогодні більше 350 тис. га цих земель вже розпайовано між членами фермерських господарств, а близько 100 тис. га знаходиться в процесі розпаювання, — зазначив, зокрема, у своєму виступі Президент АФЗУ Микола МИРКЕВИЧ.

За його словами, питання про передачу земель постійного користування у власність порушувалися на кожному фермерському з'їзді. На сьогодні залишок площі земель постійного користування становить близько 200 тис. гектарів.

— Для держави буде справою честі передати безоплатно у власність фермерам — господарям землю, що дозволило б ефективніше вести господарювання завдяки можливості залучення інвестицій під заставу землі, — резюмував Миркевич.

На сьогодні в Україні налічується близько 40 тисяч фермерських господарств, які мають у своєму розпорядженні 14% усіх сільгоспземель країни. Вони виробляють значну частину сільгосппродукції, зокрема, плодово-овочевої та м'ясо-молочної. Тому держава і надалі підтримуватиме фермерів, в тому числі і за рахунок бюджетних коштів. Про це повідомив на з'їзді заступник Міністра аграрної політики та продовольства України Олександр СЕНЬ.

— Можна констатувати, що український фермер сьогодні вже сформувався і як господар, і як виробник. Лише протягом минулого року господарства населення збільшили виробництво сільгосппродукції на 6,5%. Тож міністерство агрополітики розуміє усю важливість підтримки фермерів та фермерських організацій, — повідомив Олександр Сень.

ЩО ЇХ ВИМОГИ БУДУТЬ ПОЧУТІ

Сьогодні кількість регуляторних актів — найбільш гостре питання. Наразі вже створено законопроект, який скасовує цілу низку регуляторних актів. Зокрема, щодо скасування сертифікації якості зерна, сертифікацій складів зерна та скасування техогляду сільгосптехніки. Тепер справа лише за ухваленням Верховною Радою, — зазначив заступник міністра.

За наявною у президента Української аграрної конфедерації Леоніда КОЗАЧЕНКА інформацією, за останні 5 років із села було вимито суму, що перевищує 30 млрд гривень. Гроші пішли з села за різними причинами. Одна з них — невиправдана дешевизна сільгосппродукції. Ще одна причина вимивання грошей з аграрної економіки — невиправдана дорожнеча промислової продукції.

У виступах делегатів з'їзду пролунало чимало критики і запитань. Зокрема, на адресу Державної реєстраційної служби України. Її звинувачували в тому, що в багатьох регіонах реєстрація прав на земельні ділянки, розташовану на них нерухомість та договорів оренди відбувається вкрай повільно. Це завдає чимало клопоту власникам земельних паїв та орендаторам.

Зокрема, фермери не можуть використати у сільгоспвиробництві орендовані ними гектари доти, доки відповідний договір не буде зареєстрований представниками Державної реєстраційної служби України. Інакше вони увійдуть у протиріччя з чинним земельним та податковим законодавством.

Перший заступник голови Державної реєстраційної служби України Інна ЗАВАЛЬНА визнала правоту багатьох докорів, та при цьому послалася на те, що їх структура створилася недавно і тому їй доводиться стикатися з багатьма проблемами. Одна з таких проблем — гостра нестача кадрів у реєстраційних офісах. Тому й виникли довгі черги з числа землевласників та землекористувачів.

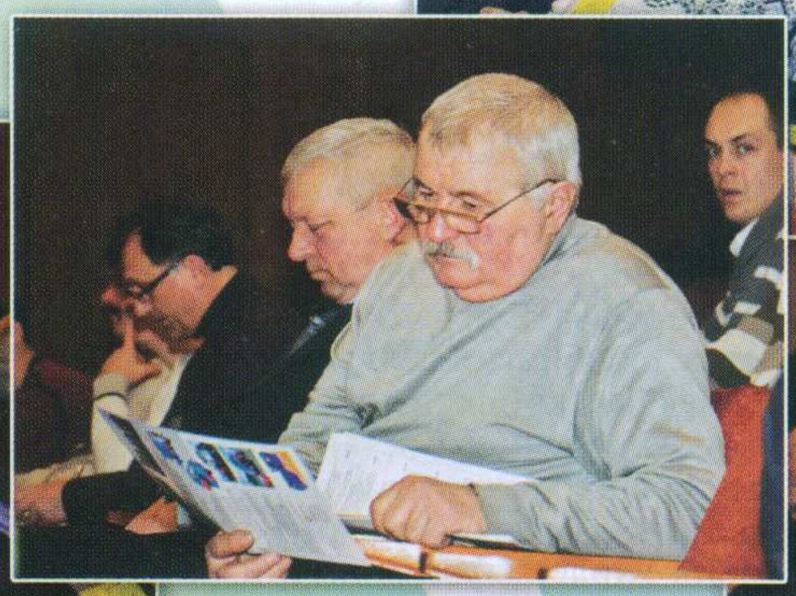
Інна Завальна повідомила, що багато питань, в тому числі, й кадрових, вирішується. Зокрема, штат Державної реєстраційної служби України поповнився 1200 співробітниками, спрощуються реєстраційні процедури. Все це має прискорити процес реєстрації земельної та неземельної нерухомості, договорів оренди.

Людмила МИКОЛАЙЧУК









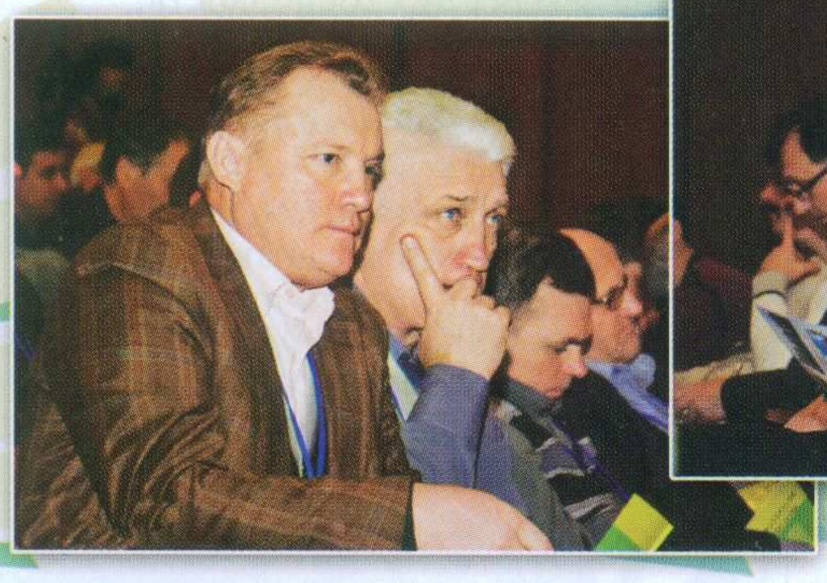




Фото **Євгена ЧУБУКА**
4ubuk.blogspot.com

У своїй ухвалі делегати XXIV з'їзду Асоціації фермерів та приватних землевласників України висунули низку вимог до керівництва держави та депутатів Верховної Ради.

Із звернення до Президента України:

- *забезпечити виконання всіма гілками влади Законів України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві», «Про фермерське господарство», «Про особисте селянське господарство» та низки інших життєво важливих законів для селян;*
- *доручити Уряду України: підготувати законопроект, який передбачав би спрощену систему оподаткування шляхом запровадження єдиного податку для фермерських господарств;*
- *не допустити економічно необґрунтованого збільшення фінансового навантаження за земельні ділянки, що знаходяться у користуванні фермерських господарств;*
- *забезпечити виконання законів щодо захисту внутрішнього ринку від неякісних імпортних продуктів харчування та забезпечити належний митний контроль за контрабандним ввезенням сільськогосподарської продукції на територію України;*
- *забезпечити виконання комплексної програми розвитку сільськогосподарської обслуговуючої кооперації;*
- *при підготовці до відзначення державними нагородами працівників сільського господарства обов'язково враховувати заслуги та досягнення фермерів у галузі виробництва чи переробки сільськогосподарської продукції;*
- *Указом Президента встановити професійне свято — День фермера, який відзначати щорічно 19 червня.*

Із звернення до Верховної Ради України:

- внести зміни до Конституції України, якими визначити фермерський устрій як основний напрямок розвитку аграрного сектора економіки та передбачити надання щорічної державної підтримки розвитку сільських територій;
- внести зміни до Земельного кодексу України (до ст. 121), якими надати фермерам та членам фермерських господарств право на передачу у приватну власність земель, що були надані їм у постійне користування чи довічне успадковане землеволодіння;
- законодавчо заборонити іноземним громадянам, юридичним особам користуватися землями сільськогосподарського призначення в Україні, а передачу земель іноземцям вважати антинародною, осіб, що здійснюють таку політику, зрадниками України;
- при прийнятті Державного бюджету забезпечити фінансування програм щодо підтримки розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської обслуговуючої кооперації.

Із звернення до Кабінету Міністрів України:

- при перегляді та внесенні змін до Державного бюджету на 2014 рік передбачити кошти для розвитку фермерських господарств в розмірі 1,2 млрд грн, включаючи фінансування державних програм підтримки фермерських господарств у розмірі 700 млн грн та 500 млн грн для сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів;
- законодавчо встановити спрямування податків і зборів бюджетів до місцевих громад;
- унеможливити зловживання у діяльності Державного земельного банку при розпорядженні землями державної власності. Землі державної власності надавати в оренду тільки для створення нових фермерських господарств молодими громадянами до 35 років, які отримали аграрну освіту або набули досвіду в інших господарствах і мають відповідний стаж роботи в галузі;
- відмінити технічний огляд сільськогосподарської техніки;
- постанову Кабінету Міністрів України від 2 листопада 2011 року № 1134 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь» відмінити;
- при внесенні змін до Державного бюджету передбачити кошти для компенсації втрат фермерських господарств від посухи 2013 року та за зрошення;
- реєстрацію договорів оренди земельних паїв між фермерами та землевласниками покласти на сільські та селищні ради та встановити ціну за реєстрацію одного договору не більше 2 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян;
- на законодавчому рівні передбачити диференційований принцип надання державної підтримки сільськогосподарським товаровиробникам, поклавши в його основу принцип: чим більше господарство — тим менша державна допомога;
- розробити та законодавчо закріпити спрощену процедуру відведення, проектування та будівництва фермерами житлових будинків, господарських будівель та споруд для створення фермерських господарств з відокремленими фермерськими садибами на землях цих господарств;
- законодавчо врегулювати пересування сільськогосподарської техніки та агрегатів автомагістралями в період сезонних польових робіт, де передбачити безкоштовне сприяння в організації безпеки руху цієї техніки з боку Державтоінспекції;
- реформувати структуру Міністерства задля сприяння розвитку фермерства, особистих селянських господарств, сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів;
- внести зміни до постанови КМУ від 25 серпня 2004 року № 1102, за якими розподіл коштів державної підтримки фермерських господарств проводити за результатами конкурсу регіональних комісій обласних відділень Укрдержфонду підтримки фермерських господарств.



У ЄВРОПІ ЗБІЛЬШУЮТЬСЯ ПЛОЩІ ПОКИНУТИХ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ

Нове дослідження, проведене на замовлення Європейської комісії, показало, що практика відмови від сільгоспугідь широко розповсюджена у Центральній і Східній Європі і що не всі землі, які були покинуті, непридатні для сільського господарства.

Оцінка масштабів покинутих сільгоспугідь може бути важливим фактором для прийняття управлінських рішень щодо землекористування, наприклад, рекультивації.

Дослідження, яке опубліковане на сайті Environmental Research Letters, показало, що для задоволення майбутніх потреб населення, яке зростає, можливо буде необхідне збільшення площі землі, яка використовується для сільського господарства з метою отримання їжі чи енергії.

Замість того, щоб освоювати нові райони, які ніколи не культивувалися, було б прийнятніше повернути землі, які раніше були використані в якості сільськогосподарських угідь, в цілях мінімізації екологічних втрат, в тому числі, втрат біорізноманіття.

У деяких частинах Європи є великі простори сільгоспугідь, які були покинуті після розпаду Радянського Союзу і приватизації сільського господарства. Однак досі площі цих покинутих земель не були точно визначені, а дані офіційної статистики обмежені.

Дослідники використовували супутникові дані і визначили, що загальна площа сільгоспземель у 30 країнах становить 6,4 млн квадратних кілометрів по всій Центральній і Східній Європі і на Балканському півострові.

Результати дослідження показують, що у 2005 році понад 8 відсотків площі сільгоспугідь — загалом 525 000 квадратних кілометрів, були покинуті.

Найбільші площі покинутих сільгоспугідь були виявлені в європейській частині Росії, північній і західній Україні і центральній частині Румунії, причому 61 відсоток усіх покинутих земель знаходяться в Росії. Покинуті сільгоспугіддя менш поширені у Центральній Європі і в балканських державах.

У Білорусі, Латвії і Литві виявлені найвищі темпи росту відмови від обробітку сільгоспугідь. Для порівняння, в Україні доля покинутих земель становить відносно меншу частину від загального обсягу сільгоспугідь.

Такі країни, як Чехія і Польща, мають великі сільськогосподарські угіддя, але низький рівень їх покинутості.

Дослідники дійшли висновку, що у більшості країн і областей, які менш придатні для сільського господарства, відмова від культивування сільгоспземель менш вірогідна. В Росії, Латвії, Естонії і Хорватії земля, яка помірно чи добре підходить для сільськогосподарського виробництва, частіше опиняється покинутою.

Дослідники підкреслили, що це свідчить про те, що в цілому відмова від обробітку сільгоспугідь більшою мірою пов'язана з впливом соціально-економічних факторів, таких як сільськогосподарські субсидії, земельні реформи і вступ до ЄС, ніж з характеристиками самої землі.

Водночас, інші елементи, такі як розміри ділянок, контроль над землеволодінням, географічне положення і характеристики ґрунту можуть бути важливим фактором на індивідуальному рівні.

За словами дослідників, можливо повторно почати культивування сільгоспугідь, які добре підходять для сільськогосподарського виробництва, незважаючи на те, що землі колись були покинуті і тривалий час не оброблялися. Для цього, однак, буде необхідна оцінка покинутих земель у різних країнах для забезпечення стійкої рекультивації.

Встановлено групи факторів (ресурсний, галузевий і територіальний), які суттєво впливають на числове значення нормативів витрат під час рекультивації (відновлення) порушених земель.

Для умов степового Придніпров'я пропонується 21 тип рекультивованих земель, кожному з яких властивий свій комплекс робіт і за якими має здійснюватися накопичення і обробка вихідної інформації. Єдиним можливим методом визначення нормативу витрат на рекультивацію є розрахунково-статистичний метод.

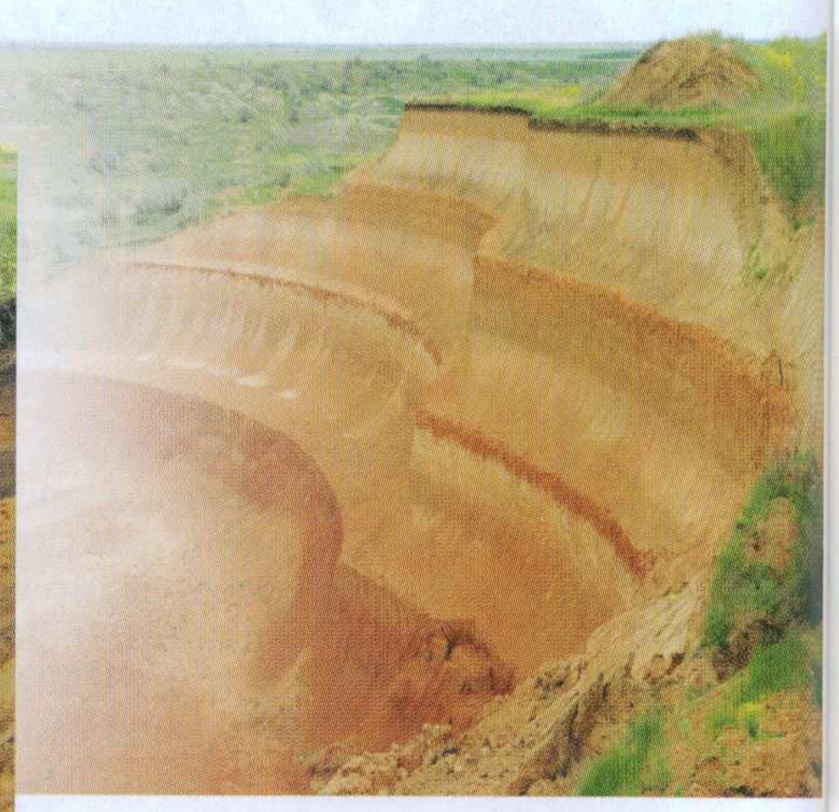
Ключові слова: *нормоутворюючі групи факторів, типи рекультивованих земель, нормативи витрат.*

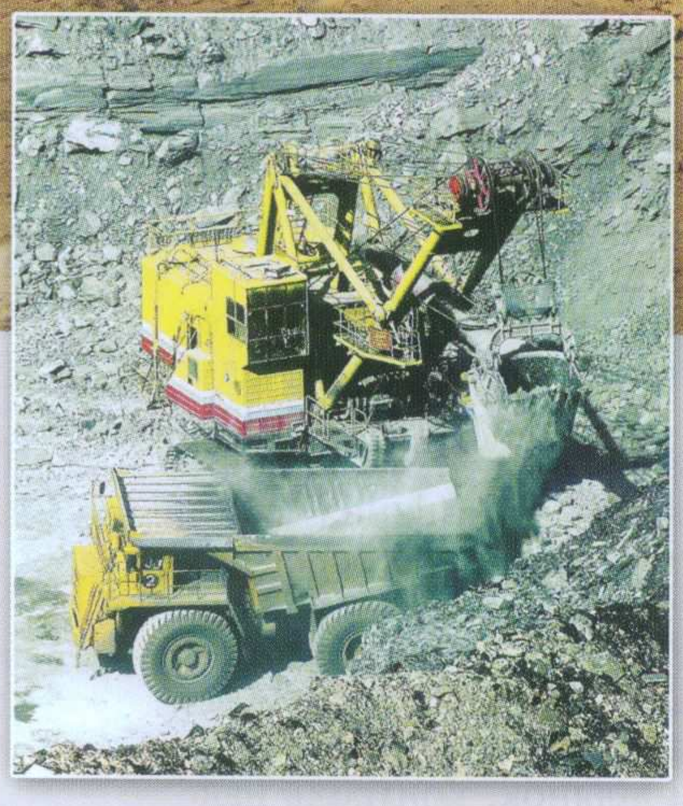
УДК 332.334.4: 631.618

Тетяна ГАЛАГАН,
доцент кафедри
економічної теорії та економіки
сільського господарства
Дніпропетровського державного
аграрно-економічного
університету,
кандидат економічних наук



МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ РОЗРОБКИ НОРМАТИВІВ ВИТРАТ НА РЕКУЛЬТИВАЦІЮ порушених земель







Постановка проблеми

Природа наділила степове Придніпров'я чорноземними ґрунтами, які є найпридатнішими для виробництва сільськогосподарської продукції. Тут й надра багаті на корисні копалини, що добуваються відкритим (кар'єрним) способом. На жаль, цей спосіб руйнує ґрунтовий покрив і створює техногенні ландшафти, які стають осередками накопичення та розповсюдження на староорні землі хвороб рослин, шкідників та бур'янів. Отже, значна частина порушених земель має бути невідкладно рекультивована і повернена для подальшого використання на благо людям.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Ще на початку 70-х років минулого століття дослідженнями В.Я. Олійника [2], О.О. Колбасіна [3], О.І. Кузнєцова [4], В.Д. Горлова [1], О.М. Царенка [5] та інших науковців було доведено, що на проведення рекультивації порушених земель, як невід'ємного елементу загальної системи раціонального землекористування, відволікається постійно зростаюча частка суспільної праці.

За останні 40 років через об'єктивні та суб'єктивні причини наукові дослідження з цієї проблеми майже не проводилися. Тому наразі гірничорудні підприємства мають потребу в удосконалених методичних розробках нормативів витрат на рекультивацію порушених земель.

Мета статті — розробка методичних основ нормативів витрат на рекультивацію порушених земель степового Придніпров'я.

Виклад основних результатів дослідження

Результати проведеної нами оцінки різних типів порушених земель експертним (бальна оцінка) і розрахунковим (за фактичними величинами витрат) шляхами виявилися близькими. Це дозволило встановити технологічний коефіцієнт, тобто величину відхилення показника витрат від середньої величини по кожному типу рекультивованих земель. За нашими розрахунками, значення технологічного коефіцієнта змінюється від 0,10 до 2,24 для ріллі і від 0,12 до 1,99 для лісу. Виявилося, що для сільськогосподарського і лісогосподарського напрямків рекультивації найбільш близькі до середніх умов рекультивації є платоподібні відвали кар'єрів і платоподібні терасовані відвали висотою до 20 м з придатних та малопридатних для біологічного освоєння порід.

Спочатку нами були визначені нормоутворюючі групи факторів, які суттєво впливають на числове значення потрібного нормативу. Це ресурсний, галузевий і територіальний фактори (Рис. 1).

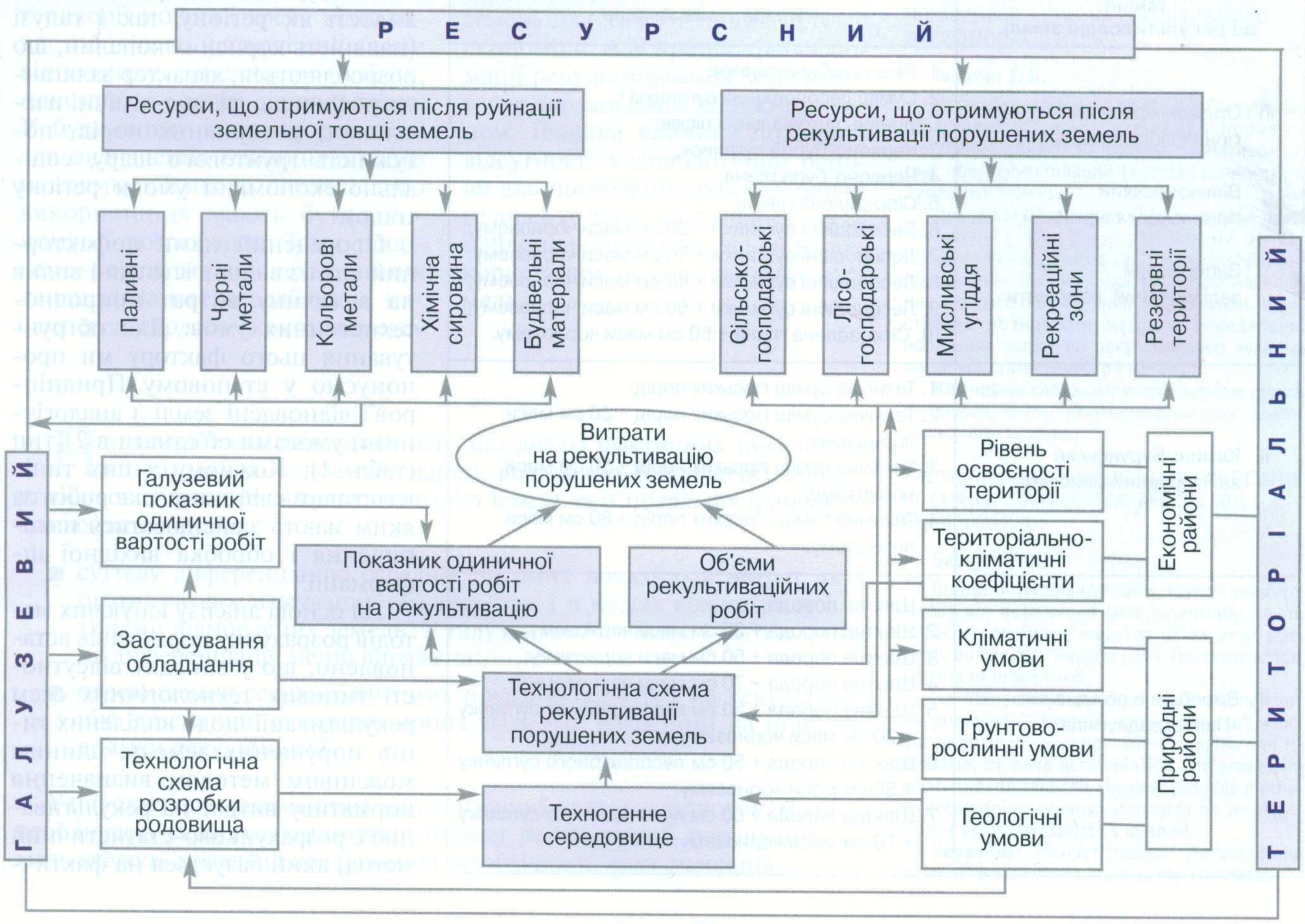
Ресурсний фактор віддзеркалює як прямі зв'язки «від природи до виробництва», коли експлуатація родовища супроводжується порушенням земель, так і зворотні — «від виробництва до природи». Зворотній зв'язок є вихідним, «продуктивним», оскільки рекультивація спрямована на відновлення різних ресурсів у відповідних напрямках.

Аналіз фактичних величин витрат виявив значну диференціацію показників з окремих видів ресурсів, що відновлюються. Так витрати на рекультивацію тих самих ділянок порушених земель при створенні ріллі у 1,5-2 рази більші, аніж при створенні лісових насаджень. Таке коливання величин витрат і різноманітність видів використання рекультивованих земель обумовлює доцільність накопичення і обробки вихідної інформації, а також розрахунку нормативів у розрізі окремих напрямків рекультивації.

Ресурсний фактор щільно пов'язаний з галузевим, оскільки експлуатація мінеральних ресурсів здійснюється визначеними галузями.

Рис. 1

НОРМОУТВОРЮЮЧІ ФАКТОРИ РЕКУЛЬТИВАЦІЇ ПОРУШЕНИХ ЗЕМЕЛЬ



Галузевий фактор відбиває подібність (схожість) технології виробництва гірських і рекультиваційних робіт щодо аналогічних об'єктів. Залежно від гірничо-геологічних умов і наявного устаткування визначаються технологічні схеми розробки родовищ корисних копалин, що є характерними для даної галузі. Вони значною мірою зумовлюють природно-техногенний стан порушених земель (форма і параметри техногенного рельєфу, характер зволоження, склад і властивості гірських порід, що утворюють шар, який треба рекультивувати тощо), а через них технологію й обсяги рекультиваційних робіт і відповідно витрати на рекультивацію.

Безпосередньо на величину витрат впливають і надбавки до заробітної плати (відповідно до специфіки галузі).

Територіальний фактор відображає особливості розміщення об'єктів рекультивації. Територіальна спільність об'єктів припускає деяку схожість природно-техногенних умов порушених земель та їх рекультивацію, зокрема, на біологічному етапі з огляду на однакові природні умови та рівень освоєності території.

Територіальний фактор пов'язаний з ресурсним, тому що будь-яка територія є вмістилищем (носієм) усіх, або майже всіх ресурсів. А одночасно і з галузевим, оскільки будь-якій території (регіону) властива наявність визначеної сукупності галузей. Цей фактор впливає на норматив через природно-техногенні умови рекультивації порушених земель і безпосередньо територіально-кліматичним коефіцієнтом на вартість окремих видів робіт у різних регіонах степової зони України.

Максимальна кількість вихідних зв'язків характерна для територіальної групи факторів. Розташування об'єкта рекультивації є визначальним як при виборі можливих напрямків рекультивації залежно від природно-економічних умов регіону, так і при виборі технологічних схем рекультивації, які також залежать від галузевих особливостей. Тому під час розрахунків нормативів витрат доцільно за базовий показник приймати середню регіонально-галузеву величину, яка відображає особливості як регіону, так і галузі (наявність корисних копалин, що розробляються, характер заляг-ання родовища, фізико-хімічні властивості розкривних порід, потужність ґрунтового шару, соціально-економічні умови регіону тощо).

Проведений нами пофакторний аналіз виявив істотний вплив на величину витрат природно-техногенних умов. Для обґрунтування цього фактору ми пропонуємо у степовому Придніпров'ї відновлені землі з аналогічними умовами об'єднати в 21 тип (табл. 1). Кожному з цих типів властивий свій комплекс робіт, за яким мають здійснюватися накопичення і обробка вихідної інформації.

На основі аналізу існуючих методів розрахунку нормативів встановлено, що у випадку відсутності типових технологічних схем рекультивації щодо виділених типів порушених земель, єдиним можливим методом визначення нормативу витрат на рекультивацію є розрахунково-статистичний метод, який базується на фактич-

Таблиця 1

ОСНОВНІ ТИПИ РЕКУЛЬТИВОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ СТЕПОВОГО ПРИДНІПРОВ'Я

Місце, де рекультивовані землі	Назва типів земель
I. Орджонікідзевський гірничозбагачувальний, Вільногірський гірничо-металургійний, Запорізький залізорудний комбінати	1. Лесоподібні суглинки; 2. Суміш лесоподібних суглинків і древньоалювіальних пісків; 3. Червоно-бурий суглинок; 4. Червоно-бура глина; 5. Сіро-зелена глина; 6. Лесоподібні суглинки + 20 см маси чорнозему; 7. Лесоподібні суглинки + 30 см маси чорнозему; 8. Лесоподібні суглинки + 40 см маси чорнозему; 9. Лесоподібні суглинки + 50 см маси чорнозему; 10. Сіро-зелена глина + 50 см маси чорнозему.
II. Камиш-Бурунський залізорудний комбінат	1. Технічна суміш гірських порід; 2. Технічна суміш гірських порід + 30 см маси чорнозему; 3. Технічна суміш гірських порід + 50 см маси чорнозему; 4. Технічна суміш гірських порід + 80 см маси чорнозему.
III. Виробниче об'єднання «Павлоградвугілля»	1. Шахтна порода; 2. Шахтна порода + 30 см маси чорнозему; 3. Шахтна порода + 50 см маси чорнозему; 4. Шахтна порода + 70 см маси чорнозему; 5. Шахтна порода + 50 см лесоподібного суглинку + 30 см маси чорнозему; 6. Шахтна порода + 50 см лесоподібного суглинку + 50 см маси чорнозему; 7. Шахтна порода + 50 см лесоподібного суглинку + 70 см маси чорнозему;

них даних обсягів робіт і витрат на їх проведення з урахуванням впливу нормоутворюючих факторів.

З метою виявлення певних закономірностей у зміні розмірів витрат, ступеня впливу на них окремих нормоутворюючих факторів і досягнення достатньої показності даних, ми здійснювали накопичення вихідної інформації у відповідних відділах гірничо-збагачувальних комбінатів. Вона містить характеристику місцерозташування об'єктів порушених земель, показники витрат на проведення рекультивації кожного об'єкта в розрізі окремих напрямків рекультивації і видів використання рекультивованих земель.

Слід зазначити, що не всі відпрацьовані кар'єрні ділянки придатні для вирощування сільськогосподарських культур. Деякі території можна і треба відводити під лісові насадження, зони відпочинку, мисливські угіддя, присадибні і дачні ділянки тощо. У будь-якому випадку, основою для визначення найдоцільнішого напрямку їхнього подальшого використання мають бути економічні розрахунки. Тому проблема рекультивації техногенних ландшафтів має передбачати, насамперед, еколого-економічну експертизу конкретної території. Експертизу, яка має визначити не тільки найдоцільніше подальше використання відновлених земель, але й узгодити таке використання із суспільною думкою.

У різних ґрунтово-кліматичних умовах України створюються різні за якісними властивостями рекультивовані землі. В одних випадках це ділянки, що покриті родючою масою чорнозему завтовшки не менше 20 см, які мають ефективно використовуватися у землеробстві, в інших — землі, які придатні лише для екстенсивного тваринництва, в третіх — землі, які доцільно відвести під лісові насадження, зони відпочинку, спортивні майданчики тощо.

Отже, виникла необхідність дотримання умов диференційованого підходу до визначення характеру використання відновлених земель для тих чи інших галузей економіки. Але процес трансформації рекультивованих земель дотепер не вивчався належним чином. Головна причина полягає у відсутності методологічної основи для проведення розрахункового аналізу щодо визначення галузі найдоцільнішого подальшого використання рекультивованих земель.

На завершення слід зазначити, що аналіз фактичних показників витрат, які здійснюються наразі відповідно до існуючих нормоутворюючих факторів на рекультивацію земель та їх подальшу трансформацію, виявив таке:

- суттєву диференціацію середніх питомих показників витрат як у цілому по досліджуваних об'єктах, так і в межах кожної галузі за типами відновлених земель. У галузях щодо одного і того ж типу ця диференціація менш виражена;
- перевищення середніх питомих показників витрат на рекультивацію земель при створенні орних угідь над витратами на інші напрямки рекультивації.

У цій статті викладено лише частину наших наукових пошуків. На інші особливості еколого-економічної оцінки рекультивації порушених земель вкажуть подальші дослідження, необхідність яких очевидна.

Література

1. Горлов В.Д. Рекультивация земель на карьерах. — М.: Недра, 1981. — 260 с.
2. Олейник В.Я. Методологические вопросы оценки эффективности рекультивации земель // Эколого-биологические и социально-экономические основы сельскохозяйственной рекультивации в степной черноземной зоне УССР: — Тр. Дн-ского с.-х. ин-та. — Дн-вск. — Т.49. — 1984. — С.155-164.
3. Колбасин А.А. Рекультивация земель и некоторые вопросы экономики. — Днепропетровск, 1972. — 209 с.
4. Кузнецов А.И. Методологические основы определения ущерба, причиняемого сельскому хозяйству изъятием земель / А.И. Кузнецов, В.А. Кузнецов // Рекультивация земель: Сб.н.тр. / Днепропетровский сельскохозяйственный институт. — Дн-вск, 1987. — С. 156-160.
5. Царенко О.М. Еколого-економічний зміст техногенного розвитку АПК // Економічні проблеми виробництва та споживання екологічно чистої агрономічної продукції: Третя Міжнар. наук.-практ. конф. — Суми: «Козацький вал», 2003. — С. 11-12.

МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗРАБОТКИ НОРМАТИВОВ ЗАТРАТ НА РЕКУЛЬТИВАЦИЮ НАРУШЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Галаган Т. И.

Установлено группы факторов (ресурсный, отраслевой и территориальный), которые существенно влияют на размер нормативов затрат при рекультивации (восстановлении) нарушенных земель.

Для условий степного Приднепровья предлагается 21 тип рекультивируемых земель, каждому из них присущ свой комплекс работ и по которым должно осуществляться накопление и обработка исходной информации. Единственно возможным методом определения норматива затрат на рекультивацию является расчетно-статистический метод.

Ключевые слова: *нормообразующие группы факторов, типы рекультивированых земель, нормативы затрат.*

THE METHODICAL FUNDAMENTALS EXPLOITATION OF EXPENSE STANDARDS ON BROKEN SOIL RECULTIVATION

Galagan T. I.

Groups of factors (resource, branch and territorial) are determined that essentially having influence on figure meaning of expense standards during the recultivation (reconstruction) process of broken soil.

For Steppe Prydneprovya climate conditions are purposed 21 types of recultivated soil which are peculiar its' own operation complex and it's essential to make accumulation and processing emanated information, the only possible method of determining expense standards on recultivation is estimate-statistics method.

Keywords: *standartcreators' factors group, types of recultivated soils, expense standards.*

УДК 332.2

СЕРТИФІКАЦІЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ як складових права управління землекористуванням та необхідність їх відображення в бухгалтерському і кадастровому обліках

Антон ТРЕТЯК,
доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН України,
Державна екологічна академія
післядипломної освіти та управління,
Мінприроди України

Ангелія ВОЛЬСЬКА,
кандидат економічних наук,
доцент кафедри обліку та аудиту
Подільського державного
аграрно-технічного університету

Олександра КОВАЛИШИН,
кандидат економічних наук,
доцент кафедри земельного кадастру
Львівського національного
аграрного університету

Досліджено склад і зміст прав власності на землю як складових права управління землекористуванням та обґрунтувано необхідність їх відображення в бухгалтерському обліку, земельному кадастрі і державному реєстрі прав власності та їх обмежень.

Ключові слова: *право власності на землю, управління сільськогосподарським землекористуванням, бухгалтерський облік, кадастровий облік.*

Постановка проблеми

На нинішньому етапі розвитку земельних відносин в Україні спостерігається тенденція відставання теоретичних напрацювань економічних відносин прав на землю від потреб практики. Це стосується передусім сертифікації прав власності на землю для їх відображення в бухгалтерському і кадастровому обліках, в тому числі і як складових права управління землекористуванням, особливо сільськогосподарського. Залишається невирішеною проблема визначення складу та змісту прав власності, які мають фіксуватися при передачі власником землі права управління землекористуванням управителю в бухгалтерському та кадастровому обліках. Сертифікації прав власності на землю через призму «пучка» прав власності надасть можливість чітко окреслити склад та зміст прав власності на землю складових права управління землекористуванням та удосконалити організаційно-методичні положення їх відображення в бухгалтерському і кадастровому обліках.

Метою статті є дослідження складу та змісту прав власності на землю як складових права управління землекористуванням та обґрунтування необхідності їх відображення в бухгалтерському і кадастровому обліках.

Виклад основного матеріалу

У загальноприйнятому трактуванні право власності на землю в Україні визначає стаття 78 Земельного кодексу України — як право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками [1]. Правом власності закріплюється і охороняється приналежність земельних благ конкретним особам. Отже, традиційно право власності на землю включає тріаду прав: право володіння, користування та розпорядження власником своєю земельною ділянкою. Разом з тим, правом власності відповідно до пункту 1 статті 116 Цивільного кодексу України є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб [2]. Англійський юрист А.М. Оноре [3] запропонував інший, більш повний набір прав власності, який передбачав наявність одинадцяти елементів: право власності, право використання, право управління, право на дохід, право суверена, право на безпеку, право на передачу і спадок, право на безстроковість володіння благом, право заборони на використання способом, який приносить шкоду зовнішньому середовищу, право на відповідальність у вигляді стягнення, право на залишковий характер.

Нами в українському законодавстві виділено шістнадцять видів (елементів) прав власності на землю [4]: так, окрім прав володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, функціонують право оренди, право управління, право на дохід, право на ренту, право на передачу прав у спадщину, право на капітальну вартість, право на внесення до статутного фонду, право на безпеку, право на передачу прав на земельний сервітут, право емфітевзису, право суперфіцій, право застави, право заборони на використання благ способом, що наносить шкоду, право на відшкодування збитків. Відповідно, чим більше прав із зазначених закріплено за земельною ділянкою, тим більшою буде її цінність.

Таким чином, визначення правомочностей, які характеризують сутність права власності на землю, залежить від кількості видів (елементів) прав в її складі. Принциповий тезис інституціоналістів полягає в тому, що специфіка прав власності не безкоштовна. Більш того, вона вимагає нерідко значних витрат.

Залежно від прав власності, які існують у суб'єкта господарювання на певний вид земельних благ, зокрема, на землекористування (особливо сільськогосподарське), яке може бути сформоване на різних правах, виникають договорні земельно-фінансові відносини, які потребують чіткої сертифікації прав власності на землю та внесення їх фізичних і вартісних характеристик у бухгалтерський облік, земельний кадастр та державний реєстр прав власності і їх обмежень.

Як зазначає Н.В. Безсмертна, право власності — фундамент, на якому будується правова система будь-якої країни [5]. Разом з тим, ефективність економічних відносин прав власності на землю залежить від набору видів прав, тобто можливості реалізовувати не тільки права володіння, розпорядження, користування або ж сукупності певних норм (юридичних/правових), які встановлюють і охороняють приналежність матеріальних земельних благ конкретним суб'єктам, а і визначають підстави та умови виникнення і припинення у них інших права щодо цих благ.

В умовах нових земельних відносин, що сформувалися в Україні, сама по собі «тріада» правомочностей недостатня для ефективного функціонування ринку земль та земельного капіталу [4]. На сучасному етапі розвитку земельних відносин пропонується зміст права власності на землю оновити таким чином, щоб вона містила елементи «право на управління, право на дохід, право на капітал» тощо, а також елементи соціально-функціонального призначення власності, тобто обмеження повноважень власника відповідно до суспільних інтересів. Також ми пропонуємо доповнити право власності на землю такою правомочністю як право управління землекористуванням. Введення цієї правомочності є особливо актуальним щодо сільськогосподарського землекористування. Разом з тим, введення в економічний обіг цього виду права, як й інших, потребує чіткої сертифікації видів прав.

Наприклад, для земель державної та комунальної власності, при реалізації відносин щодо права управління землекористуванням, власник — держава чи територіальна громада як установник права управління, передає свою земельну власність управителю, наділяючи останнього відповідними правами на володіння, користування, одержання доходу тощо (рис. 1), в рамках яких він має право здійснювати будь-які фактичні і юридичні дії для забезпечення ефективного управління довіреним йому земельно-майновим об'єктом, а саме територією землекористування із земельними поліпшеннями (*багаторічні насадження, внутрішньогосподарські дороги, лісозахисні смуги, замкнуті водойми, меліоративні й іригаційні споруди, протиерозійні споруди й облаштування, свердловини, будівлі тощо*).

Для забезпечення додаткових гарантій захисту інтересів установника управління або іншого вигодонабувача згідно з умовами договору можливою є передача землекористування управителю на умовах обмежень щодо володіння, користування, права на дохід та інших прав на землю, встановлених установником управління.

Розглядаючи питання про правову природу економічних та правових відносин, пов'язаних з управлінням землекористуванням, необхідно звернути увагу на те, що установник управління, хоч і залишається власником, проте «усувається» на якийсь час від впливу на використання й охорону земель, які знаходяться у володінні управителя, якщо інше не визначено угодою між власником та управителем. Такий варіант частково має місце сьогодні щодо земель державної та комунальної власності, які передаються державним і комунальним підприємствам на праві постійного користування. Проте, не виключені й інші варіанти (*наприклад, власник продовжує користуватися частиною доходу, одержаного від використання переданого в управління землекористування та повязаного із земельною рентою I*).

Враховуючи, що в Україні цивільні відносини прав власності на землю відносяться до майнових, які регулюються положеннями Цивільного кодексу України [2] і регламентують операції з управління майном (Глава 70, ст. 1029-1045), необхідно відмітити особливості бухгалтерського та кадастрового обліків різних видів прав на землю як складових права управління земельно-майновим комплексом (*ключовими елементами якого є земля та її поліпшення*), а саме:

- правовідносини, пов'язані з видами прав на землю як складових права управлінням землекористуванням, складаються між рівними, самостійними та незалежними один від одного суб'єктами цивільного права установником управління та управителем;
- безпосередньою підставою виникнення необхідності бухгалтерського та кадастрового обліків різних видів прав на землю у всіх випадках є договір, що укладається між власником землі та управителем;
- правовідносини, пов'язані з правом управління землекористуванням, є зобов'язальними, тобто в їх основу покладено зобов'язання довірчого управителя перед власником землі щодо довірчого управління землекористуванням, що виникає з договору;
- зобов'язання з управління землекористуванням має складний предмет, що включає два види об'єктів: фактичні — земельні ділянки із поліпшеннями, передані в управління, та юридичні дії управителя щодо права управління землекористуванням як економічним активом;
- зобов'язання з управління землекористуванням мають двосторонній та, як правило, платний характер, що обумовлює вартісне вираження прав;
- висока ризиковість операції щодо права управління землекористуванням, пов'язана з ризиком його втрати та вимагає певного ступеня довіри у відносинах між установником управління та управителем.

Рисунок 1.

РОЗПОДІЛ ПРАВ ВЛАСНОСТІ МІЖ УСТАНОВНИКОМ УПРАВЛІННЯ ТА УПРАВИТЕЛЕМ ПРИ ПЕРЕДАЧІ ПРАВА НА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ





Таким чином, зобов'язання з управління землекористуванням як земельно-майновим комплексом за цільовою приналежністю можна віднести до зобов'язань з надання послуг на платній основі, оскільки управитель не набуває права власності на землю, а надає послуги щодо реалізації прав власника та його інтересів при управлінні землекористуванням та його поліпшеннями за винагороду. Найбільш характерними є відносини щодо земель природно-заповідних організацій, наукових установ та підприємств Національної академії аграрних наук України тощо, проте вони сьогодні не носять ринкового характеру і законодавчо не унормовані.

Висновки

Згідно із системою права, яка характерна для України, право власності на землю неможливо та недоцільно розділяти між декількома особами, воно або зберігається у власника землі, або ним втрачається. При передачі права управління сільськогосподарським землекористуванням як земельно-майновим комплексом право власності на землю залишається в установника управління. Установник управління передає земельну(і) ділянку(и) та майнові права, які належать йому на праві власності, на певний термін управителю, а управитель зобов'язується здійснювати право володіння, користування та одержувати доходи на довірене йому землекористування виключно в інтересах вигодонабувача відповідно до прав та обов'язків, визначених Земельним кодексом України для землекористувачів. Разом з тим, передача права управління сільськогосподарським землекористуванням як земельно-майновим комплексом вимагає визначення змісту інших прав на землю, які регулюються договірними відносинами. Відповідно останні потребують чіткої сертифікації прав власності на землю та внесення фізичних і вартісних характеритстик земельних ділянок в бухгалтерський облік, земельний кадастр та державний реєстр прав власності та їх обмежень.

Література

1. Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року [Електронний ресурс] // Відомомості Верховної Ради України (ВВР). — 2002. — № 3-4. — Режим доступу : http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15&p=1269728487915312.
3. Honore A.M. Ownership // Oxford essay in jurisprudence / Ed. by A.M. Guest. — Oxford, 1961. — P. 112-1128.
4. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: Монографія. — Львів: СПОЛОМ, 2011. — 520 с.
5. Безсмертна Н. Співвідношення понять «право власності» та «здійснення права власності» / Н. Безсмертна // Право України. — 2003. — № 11. — с. 133-137 / [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://pravoznavec.com.ua/period/chapter/2/32/1230.

СЕРТИФИКАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ КАК СОСТАВЛЯЮЩИХ ПРАВА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ И НЕОБХОДИМОСТЬ ИХ ОТРАЖЕНИЯ В БУХГАЛТЕРСКОМ И КАДАСТРОВОМУ УЧЕТУ

Третяк А.Н.,
Вольская А.О.,
Ковалишин А.Ф.

Исследованы состав и содержание прав собственности на землю как составляющих права управления землепользованием и обосновано необходимость их отражения в бухгалтерском учете , земельном кадастре и государственном реестре прав собственности и их ограничений

Ключевые слова: *право собственности на землю, управление сельскохозяйственным землепользованием, бухгалтерский учет, кадастровый учет.*

* * *

Третяк А.Н., доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент НААН Украины, Государственная экологическая академия последипломного образования и управления, Минприроды Украины, г. Киев, tretyak2@ukr.net

Вольская А.О., кандидат экономических наук, доцент кафедры учета и аудита Подольского государственного аграрно-технического университета

Ковалишин А.Ф., кандидат экономических наук, доцент кафедры земельного кадастра Львовского национального аграрного университета

CERTIFICATION OF LAND RIGHTS AS PART OF THE RIGHT OF LAND USE MANAGEMENT AND THE NEED TO DISPLAY THEM IN BOOK AND CADASTRAL

Tretiak A.M.,
Volska A.O.,
Kovalyshyn O.F.

Studied composition and content of land rights as part of the right of land use and management grounded the necessity of reflection in accounting, land cadastre and registry of rights and their limitations

Keywords: *land ownership, farm management governmental land use, accounting, inventory accounting.*

* * *

Tretiak A.M., professor , corresponding member of the Academies of Ukraine, Doctor of Economic Sciences, State Environmental Academy of Postgraduate Education and Management, Ministry of Environmental Protection of Ukraine, Kyiv, tretyak2@ukr.net.

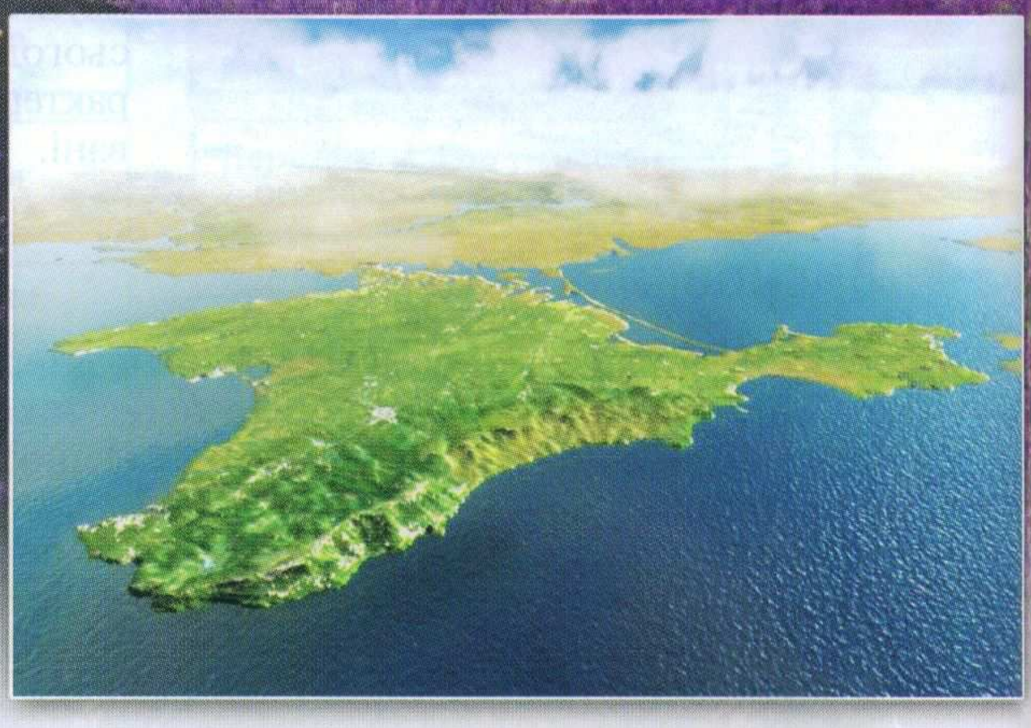
Volska A.O., associate professor, candidate of economic sciences, Podilskiy state agrarian-technical university.

Kovalyshyn O.F. , Associate Professor, PhD, Lviv National Agrarian University.

ГРОШОВА ОЦІНКА як важливий чинник регулювання ринку сільськогосподарських земель







УДК 332.2

Валентина ВІТВІЦЬКА,
доцент кафедри землеустрою і кадастру Південного філіалу Національного університету біоресурсів і природокористування України «Кримський агротехнологічний університет»,
кандидат економічних наук,
старший викладач

Обґрунтовано значимість грошової оцінки земель як важливого чинника в регулюванні ринкових земельних відносин у сільському господарстві України на прикладі Автономної Республіки Крим.

Ключові слова: *ринок сільськогосподарських земель, платність землекористування, орендна плата, земельний податок.*

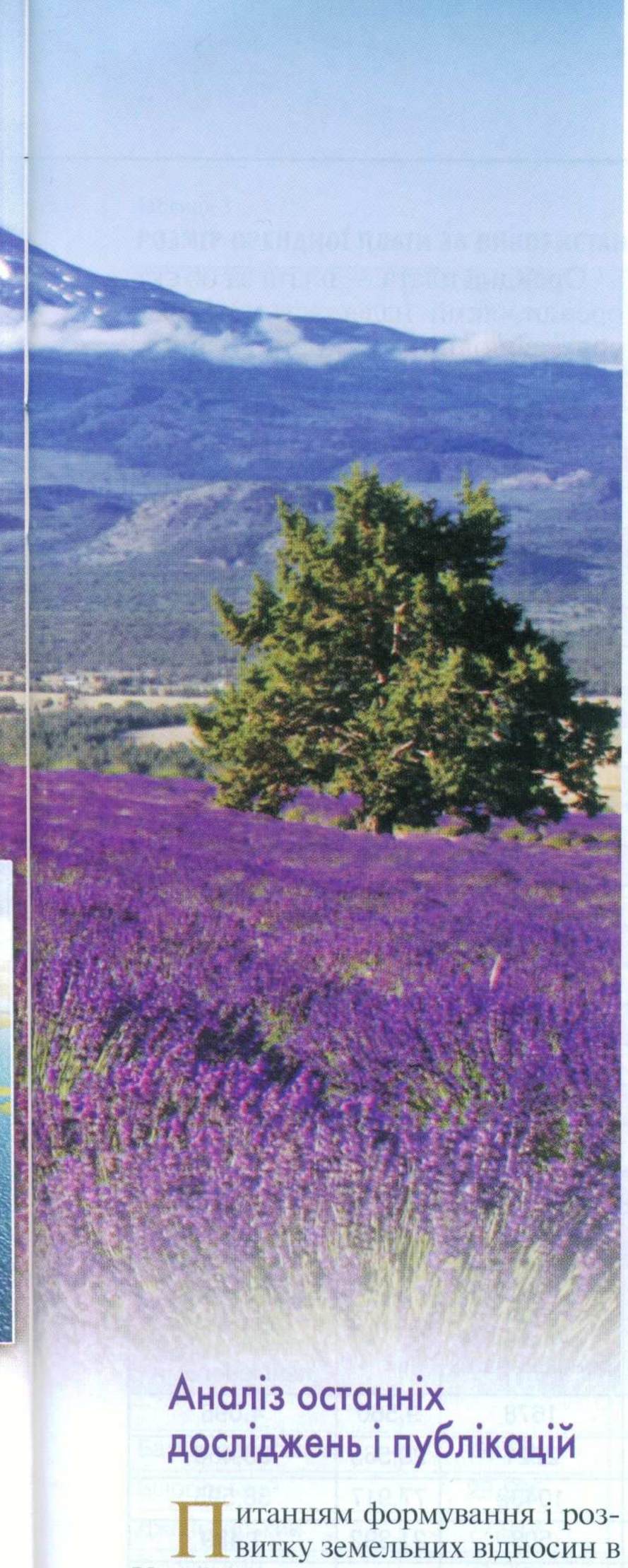
Постановка проблеми

Земля — це головний і незамінний ресурс сільського господарства, адже вона є для нього не лише просторовим базисом, але й основним засобом виробництва.

Особлива роль земель сільськогосподарського призначення у суспільстві зумовлена насемперед тим, що рівень та способи їх використання є визначальними для забезпечення продовольчої безпеки держави та формування сталого землекористування. Земля завжди була, є і буде головним ресурсом людського розвитку в сільській місцевості, а її доступність, таким чином, відіграє важливу роль у збереженні соціально — економічної стабільності на селі.

Безсумнівно, зважаючи на велике суспільне, економічне та екологічне значення сільськогосподарських земель, їхній ринок повинен бути самостійним і відокремленим від земель інших категорій і здійснюватися за специфічними процедурами. Цей ринок слід розглядати не тільки як середовище для переходу речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення до тих власників, котрі забезпечують найповніше використання економічного потенціалу земельних ресурсів, але й як інструмент для розв'язання низки суспільно-економічних та екологічних завдань.

Таким чином, формування і розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення та його інфраструктури необхідно розглядати як одне з основних завдань нового етапу земельної реформи у нашій державі.



Аналіз останніх досліджень і публікацій

Питанням формування і розвитку земельних відносин в Україні присвячено роботи багатьох відомих учених-аграрників, а саме: В.П.Галушка, А.С.Даниленка, Д.С.Добряка, Л.Я.Новаковського, П.Т.Саблука, А.Я.Сохнича, А.Г.Тихонова, А.М.Третяка, М.М.Федорова та ін. Особлива увага в них приділяється питанням правового забезпечення ринкових земельних відносин. Водночас спостерігається значна дискусійність у поглядах щодо напрямів подальшого формування і розвитку ринкових земельних відносин, а також стосовно визначення першочергових шляхів щодо нормативно-правового забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

Виклад основного матеріалу

Проблема грошової оцінки сільськогосподарських земель належить до надто складних і неоднозначних. Але без її ефективного вирішення неможливо забезпечити регулювання та правильне функціонування земельного ринку на селі.

Матеріали економічної оцінки сільськогосподарських земель України, проведеної в 1988 р., ґрунтуються на багаторічних статистичних даних про урожайність культур і затрат на їх вирощування, за якими визначені бали оцінки земель за вартістю валової продукції (урожайністю), окупністю затрат і диференціальним доходом, які характеризують землі з точки зору їх продуктивності, ефективності використання і доходності [2, 3, 4].

На даному етапі регулювання земельних відносин практичного значення набули дані загального бонітування ґрунтів, які застосовуються при визначенні грошової оцінки на рівні земельних ділянок шляхом диференціації за балом бонітету до грошової оцінки та балу бонітету по сільській раді.

Станом на 1 січня 2013 року в Автономній Республіці Крим налічується 1323 сільськогосподарських підприємств загальною площею 726,4 тис. га, з них недержавної форми власності — 1234 площею 637,8 тис.га та державної — 84 площею 88,6 тис. гектарів.

За даними Рескомзему АР Крим на 10 січня 2014 року в автономії у результаті реформування 264 агроформувань створено 1044 нових господарств. З них за формами господарювання: 306 товариств з обмеженою відповідальністю (загальна площа земельних ділянок 292,6 тис. га), 182 приватно-орендних підприємств (94,3 тис. га), 203 фермерських господарств (88,7 тис. га), 59 сільськогосподарських кооперативів (60,1 тис. га), 45 акціонерних товариств (43,2 тис. га) та 249 суб'єктів іншого типу господарювання (56,3 тис. гектара).

Отже, коли сформовані та функціонують нові сільськогосподарські підприємства, важливу роль відіграють дані часткового бонітування ґрунтів у розв'язанні питань розміщення посівів сільськогосподарських культур на відповідних землях, планування урожайності культур, орендної плати за землю у натуральному виразі тощо.

Регулювання земельних відносин на сучасному етапі зумовлює необхідність практичного застосування грошової оцінки земель переважно в таких двох важливих сферах — при оподаткуванні за використання земель і при купівлі-продажу земель. В обох випадках грошова оцінка землі ґрунтується на нормативній, розрахунковій величині доходності землі. Однак, коли здійснюється купівля-продаж землі, її оцінка може проводитися за ринковими цінами. Нині таку оцінку землі називають комерційною експертною оцінкою [1, 5, 6, 7].

Як свідчить практика сільського господарства, стосовно економічної оцінки земель завжди точаться дискусії щодо вірогідності методики її проведення та одержаних результатів. Не завжди фактичні показники урожайності культур і затрат на вирощування відповідають цінності землі, яка залежить як від природної, так і від штучної родючості ґрунту. Нині практично неможливо вичленити природну родючість ґрунту від штучної, це є загальна економічна родючість. І коли абстрагуватися, що за попередні періоди був біль-менш однаковий рівень інтенсифікації землеробства, то різна абсолютна врожайність культур одержувалася за рахунок різної природної родючості, а штучна родючість давала тільки рівномірний приріст урожаю на різних землях за рахунок середніх однакових капіталовкладень. За таких умов можна зробити висновок, що економічна оцінка земель як засобу виробництва включає економічну оцінку землі за природною родючістю і економічну оцінку землі за штучною родючістю.

Економічний механізм платності землекористування — це встановлені або санкціоновані суспільством способи та засоби економічного регулювання земельних відносин, за допомогою яких здійснюється взаємодія з приводу володіння, використання та розпорядження земельними ресурсами. Загальноприйнята система форм платності землекористування включає: ціну землі, орендну плату, земельний податок та інші земельні платежі.

При розвиненому ринку землі ціна землі є наслідком взаємодії попиту і пропозиції. Ціна землі формується на основі визначення її вартості.

Основні механізми платності формуються на основі фактичних цін на землю. В реальній ринковій економіці земельний податок та орендна плата як форми, що характеризують річну земельну ренту, визначаються у вигляді частки ціни землі.

Таблиця 1

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ АР КРИМ станом на 01.01.2014 р. (грн за 1 га)

Адміністративно-територіальна одиниця	Сільськогосподарські угіддя			
	рілля	багаторічні насадження	сіножаті	пасовища
Автономна Республіка Крим	24651,43	60349,51	3014,28	2915,08

Таблиця 2

ХАРАКТЕРИСТИКА ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН (станом на 2013 рік) (Дані сформовано за оперативними даними Рескомзема АРК)

№ з/п	Назва адміністративно-територіальної одиниці (райони)	Укладено договорів оренди земельної частки (паю)					Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	
		всього	із загальної кількості договорів укладено			із загальної кількості договорів укладено з селянами-пенсіонерами	всього	із загальної площі передано в оренду селянами-пенсіонерами
			з господарствами, де отримано земельний пай, або їх правонаступниками	з фермерськими господарствами	з іншими суб'єктами			
1	Бахчисарайський	4042	268	1	3773	1678	9,560	4,096
2	Білогірський	6046	2956	3	3087	2221	29,565	23,456
3	Джанкойський	21752	19192	401	2159	10432	77,917	38,595
4	Кіровський	5278	1133	189	3956	508	21,392	1,489
5	Красногвардійський	21814	7616	1383	12815	8724	86,188	36,300
6	Красноперекопський	11690		2958	8732	4376	43,927	19,840
7	Ленінський	5557	768	598	4191	1123	37,472	6,729
8	Нижньогірський	14460	2861	5758	5841	5985	48,127	17,452
9	Первомайський	8701		407	8294	3242	53,424	17,284
10	Роздольненський	5293	858	1027	3408	3073	32,584	18,920
11	Сакський	8880	260	663	7957	3810	55,284	23,114
12	Сімферопольський	10572	2358	1492	6722	6054	34,531	18,576
13	Совєтський	7343	3918	1962	1463	1645	35,595	8,181
14	Чорноморський	6354	4658	50	1646	2819	54,205	25,388
15	м. Армянськ	276			276	188	2,193	1,604
16	м. Судак	10			10		0,018	
17	м. Феодосія	315	9,00		306	136	1,718	1
Всього по АРК:		**138383**	**46855**	**16892**	**74636**	**56020**	**623,7**	**261,7**

Орендна плата — плата за об'єкт оренди, який надається у тимчасове володіння і користування, розмір, періодичність і строки якої передбачаються договором оренди. Земельна орендна плата є економічною формою реалізації права власника земельної ділянки на отримання ренти, яка створюється при використанні земельної ділянки. Вона також є формою забезпечення натурального або економічного відтворення орендованої земельної ділянки.

Орендна плата має ознаки земельної ренти як джерела чистого прибутку. Але, як правило, орендна плата перевищує розмір ренти, оскільки в оренду здається земельна ділянка з об'єктами нерухомості. У такому випадку в орендну плату, крім земельної ренти, входить і позичковий відсоток, що сплачується за тимчасове користування застосованим до землі капіталом.

Таблиця 3

РОЗМІР ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ)*

Адміністративно-територіальні одиниці(райони)	Кількість договорів з відсотком орендної плати до 1,5%	З них розмір орендної плати (тис. грн)	Кількість договорів з відсотком орендної плати до 1,5-3%	З них розмір орендної плати (тис. грн)	Кількість договорів з відсотком орендної плати 3% і більше	З них розмір орендної плати (тис. грн)
Бахчисарайський	3873	5834,3	169	92,8		
Білогірський	5154	4191,4	892	1144,4		
Джанкойський	5546	5785,4	16206	27737,4		
Кіровський	5278	5779,3				
Красногвардійський	14217	22364,7	7597	17363,3		
Красноперекопський	1461	1647,0	10213	26969,3	16	88,0
Ленінський	3189	3029,6	1910	6947,1	458	2296,5
Нижньогірський	1153	923,4	12016	24807,1	1291	4286,2
Первомайський	7908	11429,7	793	2052,5		
Роздольненський	2068	4175,3	2549	7109,8	676	2071,3
Сакський	8475	17531,4	402	1068,4	3	13,6
Сімферопольський	6808	4906,6	3666	3158,1	98	5,0
Совєтський	2963	3050,7	3439	7380,9	941	2794,2
Чорноморський	4102	6402,0	2252	4285,3		
м. Феодосія	315,0	189				
м. Армянськ					276	3441,5
м. Судак	10	3,1				
Всього по Криму	**72520**	**97242,9**	**62104**	**130116,4**	**3759**	**14996,3**

Таблиця 4

СТРУКТУРА ПЛАТИ ЗА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ) (станом на 01.01.2014 року)*

Адміністративно-територіальні одиниці (райони)	Площа земель, переданих в оренду за договорами, тис. га	Плата за оренду земельних часток (паїв) у грошовому еквіваленті на один рік за формами орендної плати, тис. грн				
		загальна сума виплат згідно з укладеними договорами	із них			із загальної суми нарахованої селянам-пенсіонерам
			грошова	натуральна (сільськогосподарською продукцією)	відробіткова (послуги)	
Бахчисарайський	9,560	5927,1	5792,2	134,9		2539,5
Білогірський	29,565	5335,8	4306,7	996,3	32,8	4233,3
Джанкойський	77,917	33522,8	3352,3	23466,0	6704,5	17063,3
Кіровський	21,392	5779,3	14,2	5765,1		402,3
Красногвардійський	86,188	39728,0	32715,0	6923,0	90,0	16732,3
Красноперекопський	43,927	28704,3	2920,8	25611,2	172,3	12964,5
Ленінський	37,472	12273,2	1752,6	10494,6	26,0	2203,9
Нижньогірський	48,127	30016,7	27179,6	2837,1		10884,8
Первомайський	53,424	13482,2	2022,3	10785,8	674,1	4361,8
Роздольненський	32,584	13356,4	13356			7755,4
Сакський	55,284	18613,4		18613,4		7782,2
Сімферопольський	34,531	8069,7		8069,7		4341,1
Совєтський	35,595	13225,8	12666,4	559,4		3039,8
Чорноморський	54,205	10687,3	9015,1	1672,2		5005,6
м. Армянськ	2,193	3441,5	3441,5			2517,2
м. Судак	0,018	3,1	3,1			0,0
м.Феодосія	1,718	189,0		189,0		78,4
Всього по АРК	**623,7**	**242355,6**	**118538,2**	**116117,7**	**7699,7**	**101705,0**

Примітка. Дані сформовано за оперативними матеріалами Рескомзема Криму.

Таблиця 5

НАДХОДЖЕННЯ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ В АР КРИМ станом на 1.01.2014 р.(тис. грн) (за даними ГУ Міндоходів в АРК)

Назва адміністративно-територіальних одиниць	Надходження плати за землю	Земельний податок з юридичних осіб	Орендна плата з юридичних осіб	Земельний податок з фізичних осіб	Орендна плата з фізичних осіб
м. Алушта	47084,35	10398,81	30438,46	1030,93	5216,16
м. Армянськ	30293,05	425,77	29146,33	225,84	495,12
м. Джанкой	18301,35	2098,14	11698,08	1348,63	3156,50
м. Євпаторія	59612,89	9766,83	40420,70	1079,91	8345,45
м. Керч	32195,50	8282,57	17502,95	1332,77	5077,21
м. Красноперекопськ	17888,04	4429,23	10880,20	675,75	1902,86
м. Саки	25625,62	3215,04	16561,13	1664,82	4184,62
м. Сімферополь	102543,49	23184,77	66619,41	2617,67	10121,63
м. Судак	20008,08	3152,64	12831,92	530,59	3492,93
м. Феодосія	56761,71	9666,67	34530,82	1397,59	11166,63
м. Ялта	167186,93	43710,92	113485,57	2025,99	7964,45
Бахчисарайський район	12311,92	2243,08	6833,17	1025,16	2196,77
Білогірський район	6556,71	1041,99	3483,61	991,49	1039,62
Кіровський район	7502,12	1192,03	3325,48	1149,44	1835,17
Красногвардійський район	10096,01	1200,58	6222,10	1043,01	1630,32
Ленінський район	13775,14	2805,09	7632,38	1558,86	1778,81
Нижньогірський район	4788,27	456,14	1923,42	1039,22	1369,49
Первомайський район	4384,85	868,82	2225,43	787,71	502,89
Роздольненський район	4039,87	338,96	2211,29	873,26	616,36
Сімферопольский район	18280,86	3795,28	9443,68	2076,08	2965,82
Совєтський район	3901,85	283,45	2033,21	1181,20	403,99
Чорноморський район	9589,83	1494,58	5816,93	678,45	1599,87
Всього	**672728,43**	**134051,38**	**435266,27**	**26334,36**	**77062,67**

Однією з форм вилучення земельної ренти є земельний податок. Податок — це обов'язковий збір, який вважається основним джерелом державного доходу. В сучасному світі існує розгалужена система податків, серед якої чільне місце займає податок на землю, або податок на нерухомість. Земельний податок — це обов'язковий внесок власників і користувачів земельної власності до бюджету.

Плата за землю використовується для фінансування заходів щодо раціонального використання й охорони землі, підвищення родючості ґрунтів; відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості; ведення Державного земельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель; проведення земельної реформи; розвитку інфраструктури населених пунктів.

В умовах відсутності ринку земель в Україні, поняття власності та ціни землі підмінюється категорією грошової оцінки земель. Разом з тим, грошова оцінка земель — це діяльність, процес (процедура) визначення вартості.

За індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховується величина коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь.

Результати грошової оцінки сільськогосподарських угідь АР Крим наведені в табл. 1.

Ставки податку на земельні ділянки сільськогосподарських угідь, незалежно від місцезнаходження, за 1 га встановлюються у відсотках від їх нормативної грошової оцінки в таких розмірах: для ріллі, сіножатей, пасовищ — 0,1%; для багаторічних насаджень — 0,03%. Поряд з тим, нині в сільському господарстві переважно справляється єдиний фіксований сільськогосподарський податок із сільськогосподарських угідь, до якого включено більшість податкових зборів та платежів. Розмір ставок фіксованого сільськогосподарського податку встановлюється з розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь для сільськогосподарських товаровиробників та залежить від категорії (типу) земель та їх розташування (ст.ст. 272, 304 Податкового кодексу України).

Орендна плата за землі сільськогосподарського призначення встановлюється залежно від грошової оцінки орендованих земельних ділянок.

Станом на 2013 рік в автономії площа земель, переданих в оренду власниками земельних часток (паїв), сягала 623,7 тис. га, що представлено в табл. 2. Загальна сума виплат за оренду земельних часток (паїв) на 2013 рік становить 242355,6 тис. грн. Безперечно, це має як економічне, так і соціальне значення. Доцільно наголосити, що орендні земельні відносини розвиваються динамічно й прогресивно. За терміном дії договори укладені на: 1-3 роки — 12281 (8,9 %); 4-5 — 54605 (39,5%); 6-10 — 36576 (26,4%); понад 10 років — 34921 (25,2%). Наведені дані свідчать

про недостатню інформацію щодо земельного орендного законодавства, незмінність плати за оренду тощо. З розвитком земельного законодавства, розширенням інформації про орендні відносини і поліпшенням її якості значно вдосконалилася структура договорів оренди за терміном дії.

Орендна плата постійно зростає у зв'язку з індексацією нормативної грошової оцінки (табл. 3). Це змушує орендарів адекватно підвищувати продуктивність 1 га орендованої земельної ділянки внесенням органічних і мінеральних добрив й укладанням договорів оренди на триваліший термін, що дасть змогу поліпшити умови використання та охорони земель у системі сівозмін. Якщо брати за основу польову сівозміну, то термін договору оренди буде не менше десяти років, тобто термін ротації цієї сівозміни.

Необхідно наголосити ще на одній характерній рисі земельних орендних відносин, яка віддзеркалюється у структурі плати за оренду земельних часток (паїв) (табл. 4).

Із даних таблиці видно, що плата за оренду в грошовому виразі становить 48,9%, натуральна (сільськогосподарською продукцією) — 47,9, відробіткова (надання послуг) — 3,2%.

Динаміка надходжень від плати за землю свідчить, що земельні платежі стають реальним джерелом наповнення державного бюджету, про що свідчать дані табл. 5.

Сумарна величина надходжень від плати за землю до державного бюджету в 2013 р. становила 672728,43 тис. гривень, що в порівнянні з 2012 р. зросла на 32123,86 гривень. Основну частину надходжень за землю до державного бюджету становить земельний податок та орендна плата з юридичних осіб — 435266,27 тис. гривень.

Реструктуризована сума заборгованості від плати за землю становить 13,75 тис. гривень.

Можна стверджувати, що загалом земельний податок та орендна плата є стабільним джерелом доходів. Разом з тим, його рівень є недостатнім з огляду на вклад землі як економічного фактору в валовий національний продукт. Це визначає його слабкий стимулюючий вплив на рівень ефективності використання землі та відтворення продуктивного потенціалу.

Висновки

Державна політика в сфері грошової оцінки земель в подальшому повинна спрямовуватися на формування взаємопов'язаних законодавчих та правових актів, інституційних структур, організаційних і технічних заходів щодо реалізації системи грошової оцінки земель України.

Основними напрямами удосконалення цієї діяльності слід вважати:

- приведення системи грошової оцінки земель України у відповідність до нових економічних умов;
- створення системи національних стандартів оцінки та стандартів оціночної діяльності;
- розробка нових та вдосконалення існуючих методик грошової оцінки земель;
- формування ефективної системи грошової оцінки вартості земельних ділянок;
- розробка методології і порядку визначення податкової вартості земельних ділянок, що підлягають оподаткуванню з урахуванням реалій економічного середовища;
- розробка методології і нормативного забезпечення здійснення іпотеки земельних ділянок;
- розробка методології обліку земельних ділянок з метою їх відображення на балансі у фінансовій звітності;
- розробка методології і нормативної бази визначення грошової оцінки земель як природного ресурсу (ресурсна грошова оцінка земель);
- розробка статистичних методів розрахунку різних видів вартості земель.

Враховуючи, що грошова оцінка сільськогосподарських земель виступає як важливий чинник регулювання ринку земельних ділянок, одним із основних пріоритетів її в Україні має бути ринкова грошова оцінка, а саме: грошова оцінка земельних ділянок для цілей оподаткування, грошова оцінка земельних ділянок для іпотечного кредитування, грошова оцінка земельних ділянок для відображення на балансі у фінансовій звітності (оцінка основних фондів); грошова оцінка земельних ділянок як природного ресурсу (ресурсна грошова оцінка земель).

Література

1. Авраменко Н.В. Продуктивний потенціал земельної ділянки та концептуальні підходи до його оцінки / Н.В. Авраменко // Землеустрій і кадастр. — 2006. — № 1. — С. 89-95.
2. Экономическая оценка земель Украинской СССР. — К.: Укрземпроект. — 1988. — 24с.
3. Экономическая оценка земель Крымской области Украинской СССР. —Укрземпроект Крымский филиал. — Симферополь. — 1980 г., инв № 27/739. — 418 с.
4. Карнаухова Е.С. Дифференциальная рента и экономическая оценка земли / Е.С. Карнаухова. — М. : Экономика, 1977. - 189 с.
5. Кулинич П.Ф. Орендна плата та питання еколого-економічної оцінки земель / П.Ф. Кулинич // Землевпорядний вісник. — 1999. — № 1. — С. 47-51.
6. Манько І.П. Удосконалення механізму грошової оцінки землі у реалізації державної земельної політики / І.П. Манько // Землевпорядний вісник. — 2003. — № 4. — С. 64-70.
7. Третяк А.М. Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні / А.М. Третяк. — К. : ІЗУ УААН, 2001. — 50 с.

ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ КАК ВАЖНЫЙ ФАКТОР РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Витвицкая Валентина

Обоснована значимость денежной оценки земель как важного фактора в регулировании рыночных земельных отношений в сельском хозяйстве в Украине на примере Автономной Республики Крым.

Ключевые слова: *рынок сельскохозяйственных земель, платность землепользования, арендная плата, земельный налог.*

* * *

Витвицкая Валентина, доцент кафедры землеустройства и кадастра Южного филиала Национального университета биоресурсов и природопользования Украины «Крымский агротехнологический университет», кандидат экономических наук, старший преподаватель.

MONETARY VALUE OF LAND AS THE IMPORTANT FACTOR REGULATION OF MARKETS OF AGRICULTURAL LAND

Vitvitska Valentina

Substantiates the importance of the monetary valuation of land as an important factor in regulating the lands market relations in agriculture in Ukraine as the example of the Autonomous Republic of Crimea.

Keywords: *agricultural lands market, chargeable land, rents, land tax.*

* * *

Vitvitska Valentina, Associate Professor of Department Landmaking and cadastre of the South Branch of the National University of life and Environmental Sciences of Ukraine «Crimean Agrotechnological University», Ph.D. in Economics, senior Lecturer.

ПРО ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМНИХ ПИТАНЬ, ЯКІ ВИНИКАЮТЬ ПРИ СПАДКУВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК,

відомості про які не внесено до Державного реєстру земель



Главою 84 Цивільного кодексу України (далі — Кодекс) встановлено загальні засади спадкування.

Так, нормами спадкового права регулюються суспільні відносини правонаступництва, тобто наступництва одних суб'єктів (спадкоємців) в правах та обов'язках фізичної особи, яка померла (спадкодавця). Об'єктом спадкового наступництва є спадщина (спадкове майно, спадкова маса), тобто вся сукупність прав та обов'язків спадкодавця, в яких він перебував на момент своєї смерті і які за своєю правовою природою не є невіддільними від особи їх носія і здатні перейти до інших осіб (статті 1218, 1219 Кодексу).

Спадкоємцями за заповітом і за законом можуть бути фізичні особи, які є живими на час відкриття спадщини, а також особи, які були зачаті за життя спадкодавця і народжені живими після відкриття спадщини.

Спадщина відкривається внаслідок смерті особи або оголошення її померлою (стаття 1220 Кодексу). Місцем відкриття спадщини є останнє місце проживання спадкодавця (стаття 1221 Кодексу).

Відповідно до статті 1225 Кодексу право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах.

Відповідно до пункту 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, **вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера**.

У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, **їх державна реєстрація здійснюється на підставі** технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) **за заявою їх власників** (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).

Законом України «Про Державний земельний кадастр» визначено, що державна реєстрація земельної ділянки — внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Статтею 15 цього Закону визначено, які відомості про земельні ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.

Відповідно до статті 16 Закону земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, присвоюється кадастровий номер.

Частиною восьмою статті 24 Закону встановлено, що на підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Відповідно до частини п'ятої статті 38 Закону на отримання відомостей Державного земельного кадастру про земельну ділянку мають право зокрема спадкоємці власника та користувача земельної ділянки або уповноважені ними особи.

Враховуючи викладене, **після розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) замовником послуги з державної реєстрації земельної ділянки може бути особа, яка визначена у запиті нотаріуса як спадкоємець**.

Додатково зазначаємо, що цей лист не є офіційним тлумаченням законодавчих актів, оскільки відповідно до статті 147 Конституції України Конституційний Суд України є єдиним органом конституційної юрисдикції в Україні і дає офіційне тлумачення Конституції України та законів України.

Євген БЕРДНІКОВ,
заступник Голови

Лист від 12.12.2013 р.
№ 5-28-0.17-20721/2-13

ЩОДО НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КАБІНЕТОМ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

Відповідно до частини 8 статті 122 Земельного кодексу України (далі — Кодекс) Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у випадках, визначених статтею 149 цього Кодексу, та земельні ділянки дна територіального моря, а також передає земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності до статутного капіталу державного земельного банку, який стовідсотково належить державі та не підлягає приватизації.

Згідно з вимогами статті 123 Кодексу особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно із статтею 151 цього Кодексу.

У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Звертаємо увагу, що Кабінет Міністрів України видає на основі і на виконання Конституції та законів України, актів Президента України у межах своєї компетенції постанови і розпорядження, обов'язкові для виконання (пункт 4 § 1 Регламенту Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 липня 2007 року № 950 (із змінами).

Відповідно до пункту 2 § 33 Регламенту Кабінету Міністрів України, розробниками проектів актів Кабінету Міністрів України є міністерства, інші центральні органи виконавчої влади, державні колегіальні органи, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські держадміністрації відповідно до своєї компетенції.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186-1 цього Кодексу.

Якщо земельна ділянка надається у користування за рішенням Кабінету Міністрів України або за погодженням з Кабінетом Міністрів України, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які розглядають його і в місячний строк подають зазначений проект із своїми пропозиціями та позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації до Кабінету Міністрів України для прийняття відповідного рішення.

Відділ розгляду звернень та прийому громадян

ЩОДО ПРОЦЕДУРИ ВИГОТОВЛЕННЯ ШЛЯХОМ СКАНУВАННЯ ЕЛЕКТРОННИХ КОПІЙ ДОКУМЕНТІВ, поданих для проведення державної реєстрації прав



Частиною третьою статті 16 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон) визначено, що разом із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у паперовій формі подаються оригінали документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, їх копії, засвідчені в установленому порядку.

Державний реєстратор приймає рішення на підставі оригіналів документів, які подаються для державної реєстрації прав, та копії документів, які пред'являються. Крім того, державний реєстратор перевіряє наявність копій поданих документів та правильність їх засвідчення.

У державній реєстрації прав може бути відмовлено у разі, зокрема, якщо подані документи не відповідають вимогам, встановленим Законом, або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують (пункт 4 частини першої статті 24 Закону).

Пунктом 1 наказу Міністерства юстиції від 02 квітня 2013 року № 607/5 «Про заходи щодо взаємодії органів державної реєстрації прав та їх посадових осіб», зареєстрованого в Міністерстві юстиції 02 квітня 2013 року за № 534/23066, (далі — Наказ) передбачено випадки, коли рішення про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та скасування записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) приймаються державними реєстраторами Укрдержреєстру.

У зв'язку з цим, у разі прийняття заяви про державну реєстрацію прав орган державної реєстрації прав протягом одного робочого дня забезпечує виготовлення електронних копій документів, поданих для проведення державної реєстрації прав, шляхом їх сканування та розміщення у базі даних заяв та запитів Державного реєстру прав (пункт 3 Порядку взаємодії органів державної реєстрації прав та їх посадових осіб, затвердженого Наказом).

Державні реєстратори Укрдержреєстру під час розгляду вказаних документів змушені приймати рішення про відмову у державній реєстрації прав, оскільки загалом у базі заяв та запитів Державного реєстру прав розміщуються електронні копії лише копій поданих документів, які у більшості випадків не засвідчені в установленому порядку.

Крім того, численні випадки прийняття копій документів, які засвідчені з порушенням вимог законодавства, свідчать про неякісне проведення роз'яснювально-консультативної роботи із заявниками, а саме інформації про порядок засвідчення копій документів, які подаються для проведення державної реєстрації прав.

Звертаю увагу, що інформація стосовно порядку засвідчення копій документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав, була доведена до відома органів державної реєстрації прав листом Укрдержреєстру від 07 лютого 2013 року № 43-06-15-13.

З урахуванням викладеного вимагаю забезпечити сканування та розміщення у базі даних заяв та запитів Державного реєстру прав в обов'язковому порядку оригіналів документів, що подаються для проведення державної реєстрації прав, та копій документів, що пред'являються для державної реєстрації прав, завірені в установленому порядку, а також доведення до відома заявників інформації щодо порядку засвідчення копій документів.

Дмитро ВОРОНА,
голова Укрдержреєстру

Лист від 16.01.2014
№ 701/05-15-14

НЕРОЗПАЙОВАНУ ЗЕМЛЮ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА НЕОБХІДНО ПЕРЕОФОРМИТИ
з постійного користування на оренду

Фермерському господарству в 2000 році було надано земельну ділянку площею 19,3 га ріллі в постійне користування для ведення фермерського господарства. В 2013 році фермерське господарство розпаювало земельну ділянку між трьома членами цього господарства, які отримали свідоцтво про право власності. Кожному виділено по 3,88 гектара.

Що робити із земельною ділянкою площею 7,66 га, яка залишилася?

Сергій ЗІНЧЕНКО,
голова селянського фермерського господарства

с. Варварівка
Карлівського району Полтавської області

Якщо фермерське господарство не бажає в подальшому користуватися частиною земельної ділянки, яка після приватизації членами цього господарства залишилась у державній власності, то воно має відмовитися від права постійного користування. Так, відповідно до п «а» статті 141 Земельного кодексу України, однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою є добровільна відмова від неї.

У разі якщо решту земельної ділянки площею 7,66 га, яка залишилася не приватизованою, фермерське господарство бажає і далі використовувати, то це можливо виключно на умовах оренди.

Відповідно до частини 2 статті 92 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

- підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
- громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;
- релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;
- публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування».

Пунктом 6 Розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України передбачено, що громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні були до 1 січня 2008 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них. Хоч положення цього пункту втратили чинність як такі, що не відповідають Конституції України (є неконституційними) в частині зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення на підставі рішення Конституційного Суду № 5-рп/2005 від 22.09.2005. В частині необхідності переоформлення цього права у випадку приватизації земель фермерського господарства його членами ця норма залишається чинною.

При переоформленні права постійного користування земельними ділянками, наданими для ведення фермерських господарств, у довгострокову оренду строк оренди визначається відповідно до закону. При цьому розмір орендної плати за земельні ділянки не повинен перевищувати розміру земельного податку.

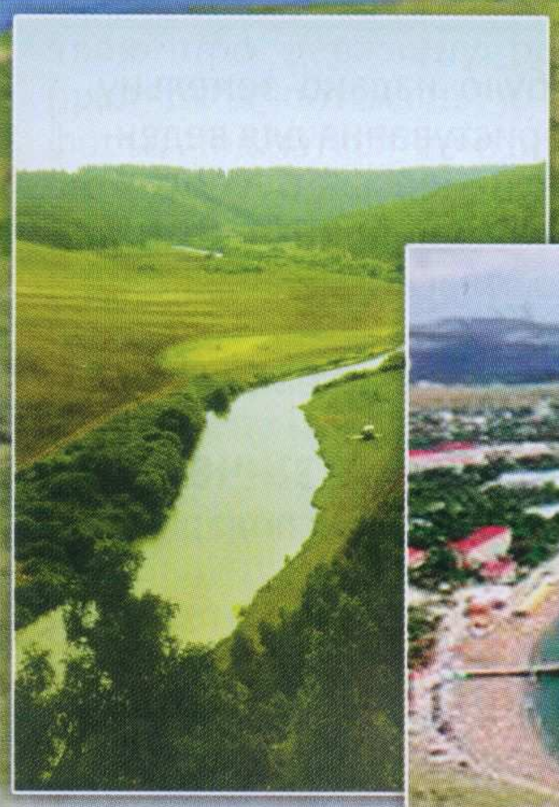
Отже, вважаємо, що у випадку, про який ідеться в листі, має відбутися переоформлення частини земельної ділянки з постійного користування на її оренду за проектом землеустрою щодо її відведення. При цьому передача (переоформлення) в оренду земельної ділянки буде здійснюватися без проведення земельних торгів.

Згідно з частиною 4 статті 122 Земельного кодексу України з 2013 року повноваження щодо розпорядження сільськогосподарськими землями державної власності належать до компетенції центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин (Держземагентство України) та його територіальних органів на місцях (Головних управлінь Держземагентства в областях).

Тож для переоформлення постійного користування частини земельної ділянки на оренду фермерському господарству слід звернутися до територіального органу земельних ресурсів.

РУБРИКУ ВЕДЕ
Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист редакції

ГРОМАДЯНИ МАЮТЬ ПРАВО ВІЛЬНОГО ДОСТУПУ ДО ВОДНИХ ОБ'ЄКТІВ









Кушугумська селищна рада звертається з проханням надати правову допомогу консультативного характеру з нижчезазначених питань.

26.12.2013 року Запорізькою обласною радою було прийнято рішення за № 12 «Про надання мисливських угідь у користування товариству з обмеженою відповідальністю «Камелот-Інвест». Цим рішенням цьому товариству надано мисливські угіддя для ведення мисливського господарства, а саме: землі водного фонду плавневої частини Каховського водосховища в межах території Кушугумської селищної ради (2856 га), землі державного підприємства «Запорізьке лісомисливське господарство» (1431 га).

На підставі цього рішення Запорізької обласної ради до Кушугумської селищної ради постійно і неодноразово звергаються жителі селища, пенсіонери, ветерани ВВВ та місцеві депутати із запитаннями про наслідки прийняття такого рішення обласною радою, а саме:

1. Чи має ТОВ «Камелот-Інвест» право обмежити жителів селища Кушугум у користуванні землями водного фонду плавневої частини Каховського водосховища для дозвілля, відпочинку та рибальства шляхом зведення парканів, огорож та інших загороджувальних конструкцій?

2. Згідно зі ст. 21 Закону України «Про мисливське господарство та полювання» для потреб мисливського господарства користувачі мисливських угідь мають право у встановленому порядку будувати на мисливських угіддях необхідні будівлі та біотехнічні споруди, вирощувати кормові культури, створювати захисні насадження, проводити штучне обводнення, здійснювати інші заходи, пов'язані з веденням мисливського господарства. Чи вправі ТОВ «Камелот-Інвест» вести зазначені роботи з будівництва без відома територіальної громади Кушугумської селищної ради?

З повагою
Галина ЗАГРЕБЕЛЬНА, селищний голова

смт Кушугум
Запорізької області

Насамперед доцільно згадати, що відповідно до статті 13 Конституції України земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону.

Лісовим та Водним кодексами України передбачено, що громадяни повинні мати вільний доступ до водних об'єктів та лісів.

Так, статтею 47 Водного кодексу України встановлено, що загальне водокористування здійснюється громадянами для задоволення 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 (ст. 47). Лише у виняткових випадках, з метою охорони життя і здоров'я громадян, охорони навколишнього природного середовища та з інших передбачених законодавством підстав, органи державної виконавчої влади мають право обмежити або заборонити загальне водокористування на водних об'єктах. Про такі заборони або обмеження місцеві ради зобов'язані повідомляти населення.

Згідно із статтями 18 та 23 Лісового кодексу України громадяни мають право вільно перебувати в лісах державної та комунальної власності, якщо інше не передбачено законом.

Використання лісових ділянок, які виділяються для потреб мисливського господарства, здійснюється виключно на договірних засадах як довгострокове тимчасове користування лісами. При цьому таке користування лісами державної та комунальної власності здійснюється без вилучення земельних ділянок у постійних користувачів лісами на підставі рішення відповідних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, прийнятого в межах їх повноважень за погодженням з постійними користувачами лісами та органом виконавчої влади з питань лісового господарства Автономної Республіки Крим, Держлісагентством України.

Законом України «Про мисливське господарство та полювання» також не передбачено обмежень або заборони користування громадянами водними ресурсами та лісом. Так, статтею 22 цього Закону встановлено, що мисливські угіддя для ведення мисливського господарства надаються у користування Верховною Радою АР Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами за поданням Держлісагентства України, погодженим з Радою міністрів АР Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями, а також власниками або користувачами земельних ділянок.

Відповідно до статті 21 цього ж Закону для потреб мисливського господарства користувачі мисливських угідь мають право у встановленому порядку, за згодою власників або користувачів земельних ділянок, будувати на мисливських угіддях необхідні будівлі та біотехнічні споруди, вирощувати кормові культури, створювати захисні насадження, проводити штучне обводнення, здійснювати інші заходи, пов'язані з веденням мисливського господарства, які не суперечать законодавству та інтересам власників або користувачів земельних ділянок. Відносини між власниками або користувачами земельних ділянок і користувачами мисливських угідь регулюються відповідними договорами.

Умови ведення мисливського господарства визначаються у договорі, який укладається між Держлісагентством України і користувачами мисливських угідь. Не допускається ведення мисливського господарства без оформлення відповідних документів у встановленому цим Законом порядку.

Отже, особа, якій за рішенням обласної ради надано у користування мисливські угіддя, має право будувати на цих угіддях будівлі та біотехнічні споруди, вирощувати кормові культури, створювати захисні насадження, проводити штучне обводнення, здійснювати інші заходи, пов'язані з веденням мисливського господарства, які не суперечать законодавству, тобто не порушують права громадян на вільний доступ до водного об'єкта та лісу. Тільки у випадку, коли таке будівництво пов'язане із необхідною господарською діяльністю такої особи, наприклад, тимчасове утримання хворих, поранених тварин тощо, певна територія може огороджуватися, однак таке має бути погоджено із основним лісокористувачем (держлісгоспом) та не суперечити основним принципам конституційних прав і свобод людини і громадянина.

Якщо ж огорожа зведена користувачем мисливських угідь без погодження з держлісгоспом, а у випадку, про який йдеться в листі, з територіальним органом Держводагентства та Мінприроди, та/або перешкоджає вільному доступу громадян до водного об'єкта та лісу, а також порушує вимоги Водного кодексу щодо використання прибережних захисних смуг, природоохоронного законодавства, це є підставою для припинення права користування мисливськими угіддями (ст. 23 ЗУ «Про мисливське господарство та полювання»).

Нагадаємо, оскільки йдеться про землі водного фонду — територію плавнів Каховського водосховища, законодавством встановлено особливі вимоги до можливості використання цих земель, а саме статтями 87 та 88 Водного кодексу передбачено:

У тимчасове користування за погодженням з постійними користувачами земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів можуть надаватися підприємствам, установам, організаціям, об'єднанням громадян, релігійним організаціям, громадянам України, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних

і туристичних цілей, а також для проведення науково-дослідних робіт.

З метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги, які встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

- для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів — 50 метрів;
- для великих річок, водосховищ на них та озер — 100 метрів.

Контроль за створенням водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також за додержанням режиму використання їх те- риторій здійснюється виконавчими комітетами сільських, селищних, міських рад і центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів.

Отже, селищна рада, на території якої розташовані мисливські угіддя, має право вимагати від ТОВ «Камелот-Інвест», щоб воно надало всі угоди, погодження і дозволи, які товариство повинно мати для здійснення господарської діяльності в межах мисливських угідь, а також встановлення прибережної захисної смуги та надання вільного доступу громадянам до водного об'єкта. У випадку відмови або відсутності таких документів, рада має право звернутися до обласної ради з пропозицією щодо скасування прийнятого нею раніше рішення про надання мисливських угідь у користування цьому товариству, або ж звернутися з відповідним позовом до суду.

Чи може сільська рада скасувати рішення виконкомів минулих років щодо передачі громадянам у приватну власність земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та для ведення особистого підсобного господарства, прийняті на підставі декрету КМУ №15-92 від 26.12.1992 року?

Приклад: у 1993 році на чоловіка (нині покійного) було прийняте рішення виконкому щодо передачі громадянам у приватну власність земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та для ведення особистого підсобного господарства, прийняті на підставі декрету КМУ №15-92 від 26.12.1992 року. На будинок та земельну ділянку документів, які посвідчують право власності (державних актів на земельну ділянку, свідоцтва про право власності на будівлю, технічного паспорту на будинок), немає. Померлий чоловік за життя їх не виготовляв та не отримав. Сьогодні у будинку з присадибною ділянкою проживають дружина та син покійного. Право на безоплатну приватизацію земельної ділянки вони не використали.

Згідно з п.1 розділу X Земельного кодексу України рішення, прийняте органами місцевого самоврядування відповідно до постанови КМУ від 26.12.1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

1. Чи може сільська рада прийняти рішення на користь дружини або сина покійного? Якщо так, то кому надається перевага? Чи повинні дружина та син покійного спочатку оформлювати спадщину в нотаріаті, а потім звертатися до сільської ради із заявою про надання дозволу на виготовлення технічної документації на земельну ділянку?
2. Згідно з рішенням виконкому сільської ради № 38 від 23.12.1993 року «О передаче гражданам бесплатно в частную собственность земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных построек и сооружений, а также для ведения личного подсобного хозяйства» земельна ділянка надавалася батькові. На будинок та земельну ділянку документів, що посвідчують право власності, немає і вони не виготовлялися. На сьогодні в будинку проживають: батько (83 роки), син (54 роки), дружина сина (52 роки), онука (22 роки).

Чи може батько передати право на приватизацію земельної ділянки синові або іншим членам сім'ї за умови, що син або інші члени сім'ї право безоплатної приватизації земельної ділянки не використали? Якщо так, то поясніть процедуру передачі, виготовлення документів на право власності на земельну ділянку.

Василь БЕСПАЛОВ, сільський голова

с. Рожковичі
Середино-Будського району Сумської області



ПРО МОЖЛИВІСТЬ СКАСУВАННЯ РІШЕНЬ, прийнятих органами місцевого самоврядування до 2002 року

Щодо першого запитання.

У зв'язку зі змінами в законодавстві з 1 січня 2013 року державні акти на право власності на земельні ділянки не видаються, натомість таке право реєструється в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Підставою для такої реєстрації є рішення ради про передачу у власність земельної ділянки або свідоцтво про право на спадщину.

У випадку, коли громадянин за життя не оформив правовстановлюючих документів на будинок та присадибну земельну ділянку, вони не можуть бути включені до спадкової маси, а, отже, в свідоцтві про право на спадщину, яке видається кожному із спадкоємців, зазначені бути не можуть. Таким чином, у порядку спадкування будинок та земельна ділянка переоформлені бути не можуть.

Щодо пункту 1 Перехідних положень Земельного кодексу України, зазначимо, що, по-перше, на підставі раніше прийнятого рішення про передачу у власність земельної ділянки державні акти вже не видаються, а, по-друге, — спадкоємці мають документально підтвердити сам факт того, що саме вони є спадкоємцями. За відсутності свідоцтва про право на спадщину довести це не так просто, оскільки спадкоємство може бути як за законом, так і за заповітом.

Разом з тим, згідно зі статтею 346 Цивільного кодексу України смерть власника є підставою для припинення права власності.

Отже, при зверненні дружини покійного до місцевої ради з заявою про припинення права власності на земельну ділянку у зв'язку із смертю чоловіка, рада має прийняти рішення про припинення права власності. До заяви має бути додана копія свідоцтва про смерть. Одночасно дружиною чи сином може бути подана заява про передачу у власність цієї земельної ділянки, або ж за заявою обох — у спільну власність.

Щодо другого запитання.

Серед підстав припинення права власності на земельну ділянку є добровільна відмова від такого права (ст. ст. 140, 142 Земельного кодексу України). Особа, якій за рішенням ради до 2002 року передано у власність присадибну земельну ділянку і яка досі не оформила і не бажає оформлювати правовстановлюючих документів на цю ділянку, має право звернутися до місцевої ради із заявою про відмову від права власності на ділянку, яке виникло за рішенням ради 1993 року. Підпис громадянина на такій заяві має бути нотаріально посвідчений. Рада, розглянувши таку заяву, має прийняти рішення про згоду на прийняття цієї ділянки у комунальну власність. При цьому, оскільки державного акта на право власності цей громадянин не виготовляв та не отримував, укласти угоду з місцевою радою про відмову від права власності на земельну ділянку на користь територіальної громади не можливо. Після прийняття земельної ділянки у комунальну власність, до ради можуть звернутися інші особи щодо приватизації земельної ділянки, але вже за умови, що оформлять право власності на будинок. І саме власник будинку має приватизувати земельну ділянку. Якщо будинок перебуває у спільній сумісній власності, земельна ділянка має передаватися також у спільну сумісну власність.





ЗНОВУ ПРО ВІДУМЕРЛУ СПАДЩИНУ

До редакції продовжують надходити листи від органів місцевого самоврядування з питань відумерлої спадщини. У попередньому випуску «Землевпорядного вісника» ми відповідали на запитання, чи може рада передати в оренду земельну ділянку, яка визнана відумерлою, на безаукціонній основі.

Чи може прокуратура звертатися до суду з заявою про визнання земельної ділянки відумерлою? —відповімо у наступному випуску журналу.

А в цьому номері на прохання читачів подаємо зразок заяви про визнання спадщини відумерлою.

Зразок
заяви про визнання спадщини відумерлою

_____
районний суд
_____ області
Заявник
_____
рада
_____
району
_____ області
_____
вулиця, село, район, область
_____
поштовий індекс, телефон

Зацікавлена особа (за наявності)
(якщо є родич будь-якого ступеня споріднення; особи, які не перебували в оформленому шлюбі, але проживали з померлою особою однією сім'єю протягом 5 років, або будь-яка особа, в тому числі не родич, на яку складено заповіт)

_____
вулиця село, район, область
_____
поштовий індекс, телефон

ЗАЯВА ПРО ВИЗНАННЯ СПАДЩИНИ ВІДУМЕРЛОЮ

«____» _____ року, тобто більше одного року тому помер(ла) _____
_____.

До смерті ця особа мешкала _____.
адреса

Таким чином місцем відкриття спадщини, згідно зі статтею 1221 Цивільного кодексу України, є населений пункт , розташований на території _____ ради.

Померлій особі належало наступне рухоме та нерухоме майно:

Земельна ділянка, надана для ведення товарного сільгоспвиробництва, площею _____ га, _____ _____ району, _____ області, на підставі державного акта на право власності на землю, серії _____ № _____, виданого _____
ким
_____
року _____.
дата

АБО _____

Земельна частка (пай) з земель колективної власності КСП _____, площею _____ умовних кадастрових _____ га, розташованих на території _____ ради _____ району _____ області

на підставі сертифіката на право на земельну частку (пай), серії _____ № _____, виданого _____ року.

Спадкоємців 1-5 черги (відповідно до ст.1261-1265 Цивільного кодексу України) після померлої особи не залишилося.

АБО _____

Спадкоємці померлої особи _____

(ПІБ, місце проживання)

усунуті від права на спадкування на підставі _____

(наступного заповіту, рішення суду,

_____

копія цього документа додається)

АБО _____

Спадкоємці померлої особи _____

(ПІБ, місце проживання)

на момент її смерті мешкали окремо від неї (не відомі). Заяви про прийняття спадщини, згідно зі статтею 1269 Цивільного кодексу України, протягом шестимісячного терміну з дня відкриття спадщини до державної нотаріальної контори за місцем відкриття спадщини не подали.

АБО _____

Спадкоємці померлої особи _____

(ПІБ, місце проживання)

які на момент її смерті мешкали разом з нею, однак, згідно зі статтею 1273 Цивільного кодексу України, протягом шестимісячного терміну подали до державної нотаріальної контори за місцем відкриття спадщини заяви про відмову від її прийняття, вважаються такими, що відмовилися від спадщини.

Для підтвердження зазначених даних про долю спадщини померлого та його відношення до існуючих і потенційних спадкоємців потрібно одержати зі Спадкового реєстру витяги, заповіти та спадкові договори померлої особи (її спадкову справу). Оскільки ці витяги отримати без запиту неможливо (згідно зі ст.8 Закону України «Про нотаріат»), керуючись ст.137 Цивільного процесуального кодексу України, прошу суд надіслати до районної державної нотаріальної контори запит про прийняття витягів щодо заповітів та спадкові договори померлої особи, а також про її спадкову справу, приєднавши до запиту копію свідоцтва про смерть, згідно з п. 3.1. Положення про Спадковий реєстр, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 17.10.2000 № 51/5.

На підставі викладеного та керуючись статтею 1277 Цивільного кодексу України, статтями 234, 274 Цивільного кодексу України ПРОШУ:

1. Визнати відумерлою спадщину, що залишилась після померлої особи _____, ідентифікаційний № _____, за адресою _____.
2. Передати у власність територіальної громади (комунальну власність) _____ ради, _____ району _____ області, зазначені в заяві об'єкти рухомого і нерухомого майна, що належали померлій особі.

Додаток:

1. Копія свідоцтва про смерть — 2 примірники.
2. Копія державного акта на право власності на землю.
3. Копія сертифіката на право на земельну частку (пай).
4. Довідка райвідділу земельних ресурсів.
5. Оригінал квитанції (платіжного доручення) про сплату судового збору в розмірі 0,1 розміру мінімальної заробітної плати (оскільки вказана справа є справою окремого провадження).
   АБО виписка з рішення ради, на чиїй території розташований суд, про звільнення від сплати судового збору.
6. Оригінал квитанції (платіжного доручення) про сплату витрат на інформаційно-технічне забезпечення судового розгляду справи в розмірі 7,5 грн (оскільки ця справа є справою окремого провадження).

«____» _____ 20____ року

Голова сільської ради _____



МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ПО СТВОРЕННЮ ГРОМАДСЬКИХ ПАСОВИЩ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ у Сумській області

У рекомендаціях подана покрокова схема здійснення процедури оформлення громадських пасовищ за рахунок сільськогосподарських земель державної власності місцевою радою з подальшою передачею земельних ділянок у комунальну власність відповідної ради.

Методичні рекомендацій по створенню громадських пасовищ розроблено з метою всебічної підтримки розвитку тваринництва в приватному секторі області, впорядкування системи використання кормових угідь (пасовищ).

Ці рекомендації визначають механізм створення громадських пасовищ за рахунок сільськогосподарських земель державної власності.

Рекомендації розроблені на підставі Земельного кодексу України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та матеріалів технічної документації по коригуванню Схеми поділу земель колективної власності.

ГРОМАДСЬКІ ПАСОВИЩА ЗАГАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальної громади, громадські пасовища (*ч. 2 ст. 34 Земельного кодексу України*).

Громадяни, зацікавлені в створенні громадського пасовища:

① Обирають уповноваженого, на якого покладають обов'язки по організації та документальному оформленні випасання худоби жителів села за рахунок земель запасу державної або комунальної власності;

② Розробляють Положення про громадські пасовища (*зразок положення додається*);

③ Уповноважений звертається до відповідної ради з клопотанням про створення громадських пасовищ, щодо якого приймається рішення (*зразок рішення додається*);

④ Орган місцевого самоврядування (або уповноважена особа за наявності документів, що підтверджують можливість діяти в інтересах сільської (селищної) ради) звертається до розпорядника земель (Головне управління Держземагентства у Сумській області) із клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення відповідної земельної ділянки (*зразок клопотання додається*). До клопотання додаються:

- викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначене бажане місце розташування земельної ділянки в межах території сільської ради, та її площа;
- копія свідоцтва з ЄДРПОУ;
- копія свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (сільської ради);
- рішення сільської ради про створення громадських пасовищ;
- довідка Ф. 6-сільрада (річна) про наявність поголів'я худоби станом на 01.01.поточного року;
- розрахунок потреби в площі земельних ділянок для створення громадських пасовищ в розрізі населених пунктів сільської ради (за матеріалами коригування Схеми поділу земель колективної власності або за потреби на момент звернення);
- документи уповноваженої особи, що підтверджують можливість діяти в інтересах сільської (селищної) ради (за потреби).

⑤ Орган місцевого самоврядування (або уповноважена особа за наявності документів, що підтверджують можливість діяти в інтересах сільської (селищної) ради), отримавши дозвіл, замовляє розробку проекту землеустрою щодо відведення відповідної земельної ділянки для створення громадського пасовища в організації, яка має сертифікованих спеціалістів на виконання робіт із землеустрою.

⑥ Орган місцевого самоврядування звертається до територіального органу Держземагентства за місцем знаходження земельної ділянки із заявою про отримання Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. До заяви додаються:

- оригінал погодженого відповідно до законодавства проекту землеустрою (*разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі*);
- електронний документ (обмінний файл).

⑦ Орган місцевого самоврядування (або уповноважена особа від громадян за наявності документів, що

підтверджують можливість діяти в інтересах сільської (селищної) ради) звертається до розпорядника земель (Головне управління Держземагентства у Сумській області) із клопотанням про затвердження розробленого проекту землеустрою (*зразок клопотання додається*). До клопотання додається:

- оригінал проекту землеустрою;
- позитивний висновок державної експертизи — у разі необхідності проведення обов'язкової державної експертизи;
- доручення про отримання наказу уповноваженій особі, завірене в установленому законодавством порядку (у разі потреби).

⑧ Уповноважений від органу місцевого самоврядування звертається до державної реєстраційної служби (за місцем розташування земельної ділянки) про видачу свідоцтва про право власності органу місцевого самоврядування на земельну ділянку. До заяви додаються:

- копія свідоцтва з ЄДРПОУ;
- копія свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (сільської ради);
- копія Витягу з Державного земельного кадастру;
- копія наказу про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- документи, що підтверджують можливість діяти в інтересах сільської (селищної) ради), завірені належним чином.
- Акт прийому-передачі земельної ділянки із земель державної власності в комунальну власність, підписаний органом місцевого самоврядування з одного боку, та Головним управлінням Держземагентства у Сумській області з іншого боку (*зразок додається*).

За земельну ділянку громадського пасовища, яка знаходиться у власності територіальної громади і використовується для загального користування, ні земельний податок, ні оренда не сплачуються. Разом з тим, місцева рада має право визначити розмір плати з кожного громадянина, який має худобу (залежно від її кількості та виду) і який буде користуватися цим громадським пасовищем. Але це вже не плата за землю, а плата за користування. Контроль за користуванням здійснює або місцева рада, або відповідальна особа, обрана на сході громади.

ЗРАЗОК

Затверджено:
Сесія _____ сільської (селищної) ради
від «___» _____ 20__ р.

Положення про громадські пасовища

Це положення про громадське пасовище розроблено відповідно до вимог Земельного кодексу України, Законів України «Про оренду землі», «Про місцеве самоврядування в Україні» та інших нормативних актів України з метою регулювання земельних відносин щодо спільного використання пасовища власниками худоби, членами територіальної громади _____ сільської (селищної) ради _____ району Сумської області.

Громадське пасовище формується за бажанням членів територіальної громади — власників худоби із земель запасу державної (/комунальної) власності і призначається для спільного використання на добровільних засадах власниками худоби. Кількісний і персональний склад користувачів громадських пасовищ формується щорічно, на початок року на підставі волевиявлення громадян (письмових заяв) на ім'я сільського голови і погоджується на сході громадян та затверджується виконкомом сільської (селищної) ради, на сході громадян також погоджується термін і сума плати за користування громадським пасовищем та інші питання щодо організації використання пасовища. Оплата за випасання худоби здійснюється безпосередньо у сільську (селищну) раду кожним користувачем. Проведення сходу оформляється відповідним протоколом, який і подається на затвердження виконкому сільської (селищної) ради.

Питання поліпшення пасовища (підсів, удобрення тощо) та інші питання, що виникають, вирішуються в рамках вимог діючого законодавства за рахунок коштів користувачів, а в окремих випадках шляхом створення спеціального фонду як за рахунок внесків користувачів, так і благодійних внесків інших фізичних і юридичних осіб та грантів.

Погоджено на сході сільської (селищної) громади
«___» _____ 20__ р. Протокол № _____

ЗРАЗОК

_____
(назва органу місцевого самоврядування)

_____ сесія _____ скликання

РІШЕННЯ

_____ _____

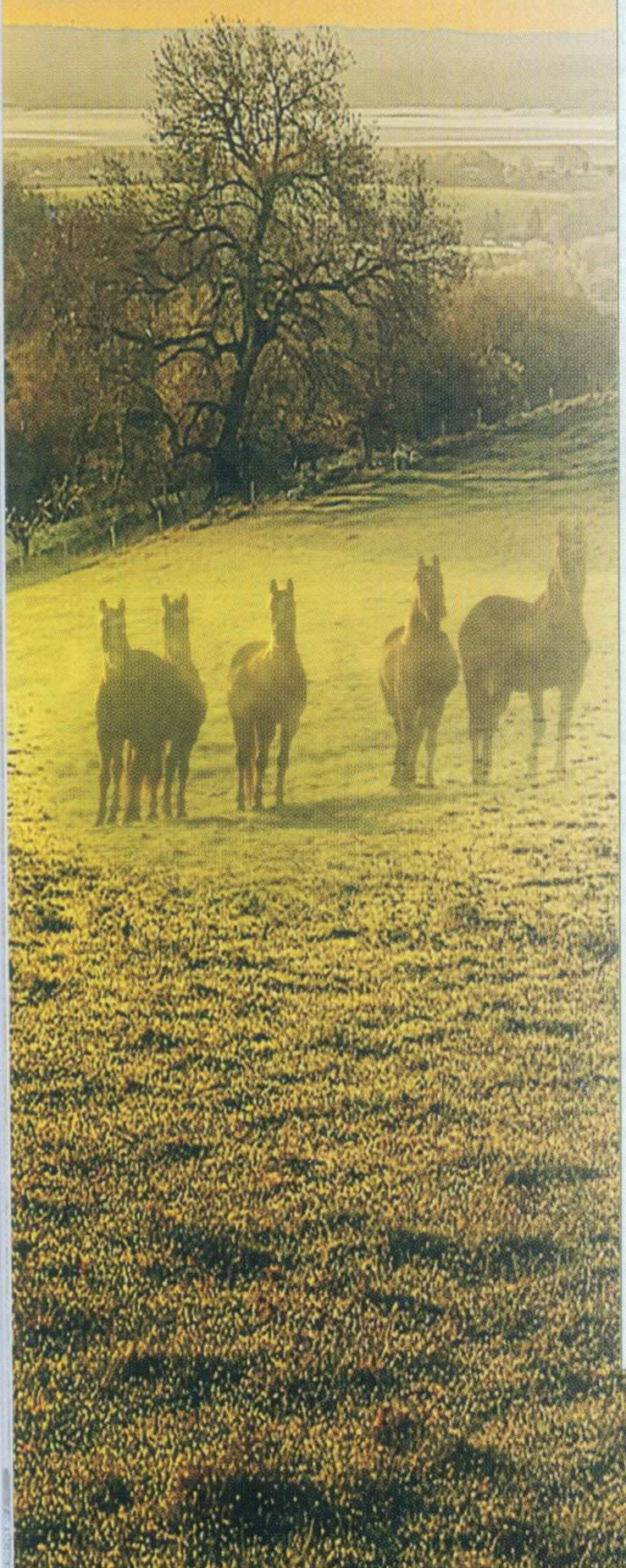
Про створення громадських пасовищ

Відповідно до статі 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 34, 83 Земельного кодексу України, частини п'ятої розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», розглянувши клопотання уповноваженої особи власників великої рогатої худоби _____ (назва) сільської ради _____ (ПІБ) від _____ 2014 року_____ сільська рада

вирішила:

1. Клопотати до Головного управління Держземагентства у _____ області щодо передачі земельних ділянок для створення громадських пасовищ орієнтовною площею _____ гектарів, розташованих на території _____ сільської ради _____ району Сумської області.
2. Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок підлягає погодженню та затвердженню відповідно до вимог законодавства.
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на депутатську комісію (відповідну).

_____ **Голова**



ЗРАЗОК

РОЗРАХУНОК
громадських пасовищ
на території _____ сільської ради

Назва населеного пункту	Кількість садиб	Наявне поголів'я великої рогатої худоби, коней, гол.	Норма випасу на голову, га	Потреба площі кормових угідь для створення громадських пасовищ, га
1	2	3	4	5
1 населений пункт	244	93	0,5	46,5
2 населений пункт	140	59	0,5	29,5
...				
Всього по сільській раді	**384**	**152**		**76**

ЗРАЗОК

_____
(назва органу місцевого самоврядування)

Начальнику
Головного управління
Держземагентства
у Сумській області

КЛОПОТАННЯ

Просимо надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної(них) ділянки(нок), орієнтовною площею _____ гектарів, для створення громадських пасовищ за рахунок земель державної власності сільськогосподарського призначення _____

_____
(вказати вид угідь згідно КВЦПЗ, з яких надається)

яка (які) розташована на території _____ сільської (селищної) ради _____ району Сумської області.

До клопотання додаються:

- викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначене бажане місце розташування земельної ділянки в межах території сільської ради, та її площа;
- копія свідоцтва з ЄДРПОУ;
- копія свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (сільської ради);
- рішення сільської ради про створення громадських пасовищ;
- довідка Ф. 6-сільрада (річна) про наявність поголів'я худоби станом на 01.01.поточного року;
- розрахунок потреби в площі земельних ділянок для створення громадських пасовищ в розрізі населених пунктів сільської ради (за матеріалами коригування Схеми поділу земель колективної власності).

Голова _____
(підпис)

ЗРАЗОК

Головне управління Держземагентства у Сумській області

НАКАЗ

_____ № _____

Про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Відповідно до статей 15-1, 34, 83, 116, 117, 122, 134 Земельного кодексу України, Положення про Головне управління Держземагентства у Сумській області, затвердженого наказом Держземагентства України від 21 вересня 2012 року № 445

НАКАЗУЮ:

1. Надати дозвіл _____ сільській (селищній) раді _____ району Сумської області на розроблення (з урахуванням вимог державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою) проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із земель державної власності сільськогосподарського призначення для створення громадських пасовищ, орієнтовною площею _____ га, розташованої за межами населеного пункту на території _____ сільської (селищної) ради _____ району Сумської області.

2. Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає погодженню та затвердженню відповідно до вимог законодавства.

3. Відділу /Управлінню Держземагентства у _____ районі Сумської області при надходженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки забезпечити в установленому законодавством порядку:

3.1. Погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

3.2. Реєстрацію земельної у Державному земельному кадастрі.

4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

5. Встановити термін дії наказу один рік.

Начальник _____ _____

(Начальник Головного управління Держземагентства в області) (підпис) (ПІБ)

ЗРАЗОК

_____

(назва органу місцевого самоврядування)

Начальнику Головного управління Держземагентства у Сумській області

_____

(ПІБ заявника, назва, серія і номер

_____

документа, що посвідчує особу заявника,

_____

ідентифікаційний номер, адреса

_____

місцепроживання, телефон)

КЛОПОТАННЯ

Прошу затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки загальною площею _____ гектарів, для створення громадських пасовищ за рахунок категорії земель згідно з КВЦПЗ _____

_____

(вказати за рахунок якої категорії земель та вид угідь, з яких надається)

яка розташована на території _____ сільської (селищної) ради _____ району Сумської області.

До заяви додаються:

- оригінал документації із землеустрою;
- у разі необхідності проведення обов'язкової державної експертизи — позитивний висновок державної експертизи;
- доручення про отримання оригіналу наказу уповноваженій особі, завірене в установленому законодавством порядку (у разі потреби).

_____20___р. _____

(дата) (підпис уповноваженої особи)

ЗРАЗОК

Головне управління Держземагентства у Сумській області

НАКАЗ

_____ № _____

Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Відповідно до статей 15-1, 34, 83, 116, 117, 122, 125, 126, 134 Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», статей 4, 4-1, 15, 16, 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», пункту 9 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», Положення про Головне управління Держземагентстсва у Сумській області, затвердженого наказом Держземагентства України від 21 вересня 2012 року № 445, та клопотання _____ сільської (селищної) ради _____ району Сумської області

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити _____
(вид документації)

із земель державної власності сільськогосподарського призначення, розташованої на території _____.

2. Передати _____ земельну ділянку державної власності сільськогосподарського призначення, кадастровий №_____ площею _____га, розташовану за межами населеного пункту на території _____ сільської (селищної) ради у комунальну власність для _____
(класифікатор та цільове призначення)

за актом приймання-передачі.

3. Уповноважити начальника Відділу/Управління Держземагентства у _____ районі Сумської області в установленому законодавством порядку підписати з _____ сільською (селищною) радою _____району Сумської області акт приймання-передачі земельної ділянки, зазначеної в пункті 2.

4. Відділу/Управлінню Держземагентства у _____ районі Сумської області внести зміни в земельно-облікові документи.

5. Власнику земельної ділянки _____ здійснити державну реєстрацію права власності в установленому законодавством порядку та забезпечити використання зазначеної земельної ділянки відповідно до її цільового призначення.

6. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Начальник

(Начальник Головного управління Держземагентства в області)

_____ (підпис)

_____ (ПІБ)

ЗРАЗОК

_____
(назва органу місцевого самоврядування)

_____ сесія _____ скликання

РІШЕННЯ

_____ _____

Про прийняття в комунальну власність земельної (их) ділянки (нок) на території _____ сільської (селищної) ради _____ району Сумської області

Відповідно до статі 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 17, 117, 122. 126 Земельного кодексу України, статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», частини п'ятої розділу II «Прикінцеві та перехідні положення" Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», враховуючи наказ Головного управління Держземагентства у Сумській області від _____ р. №_____ «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки...»

вирішила:

1. Прийняти в комунальну власність земельну (ні) ділянку (ки) сільськогосподарського призначення державної власності площею _____га, розташовану за межами населеного пункту на території _____ сільської (селищної) ради _____ району Сумської області, для створення громадського пасовища.

2. Уповноважити _____ сільського (селищного) голову _____ (ПІБ) в установленому законодавством порядку підписати з Головним управлінням Держземагентства у Сумській області акт приймання-передачі земельної(них) ділянки(нок), зазначеної(них) в пункті 1.

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на _____.

_____ **Голова**

ЗРАЗОК

АКТ
приймання-передачі земельної (них) ділянки (нок)
сільськогосподарського призначення державної власності
загальною площею____ га, кадастровий номер _____
на території _____ сільської (селищної) ради
_____ району Сумської області
в комунальну власність територіальної громади _____
сільської (селищної) ради _____ району Сумської області

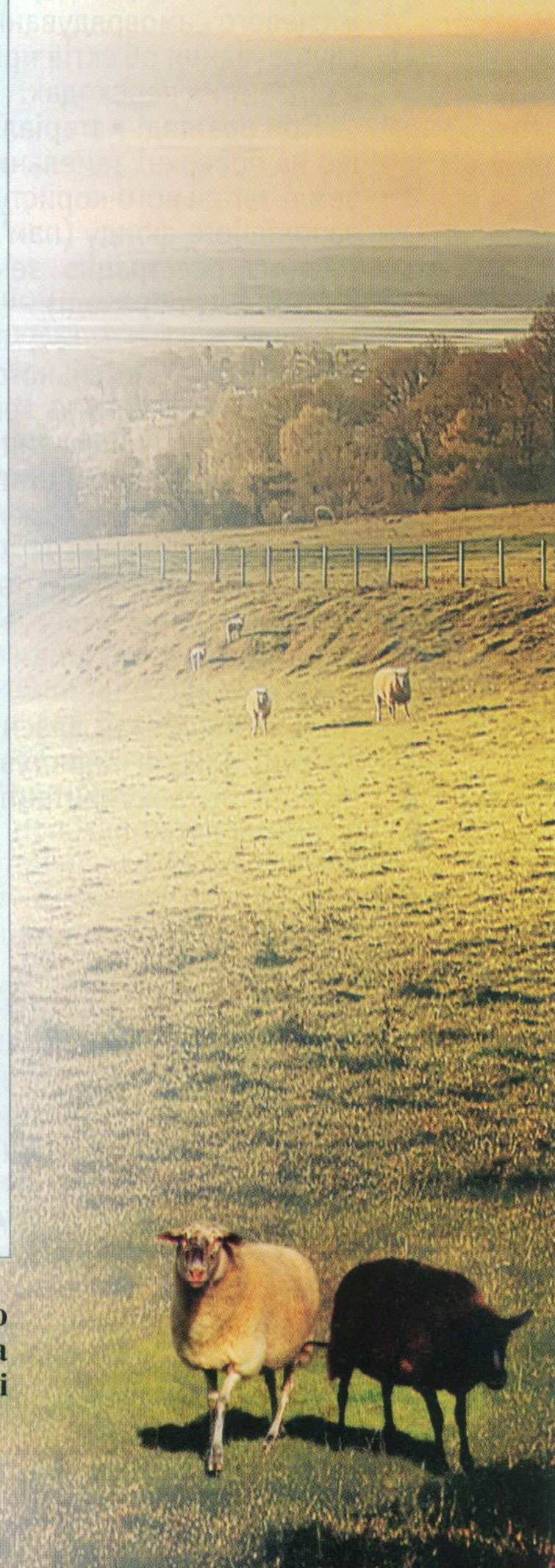
с. _____ «_____» _____ р.

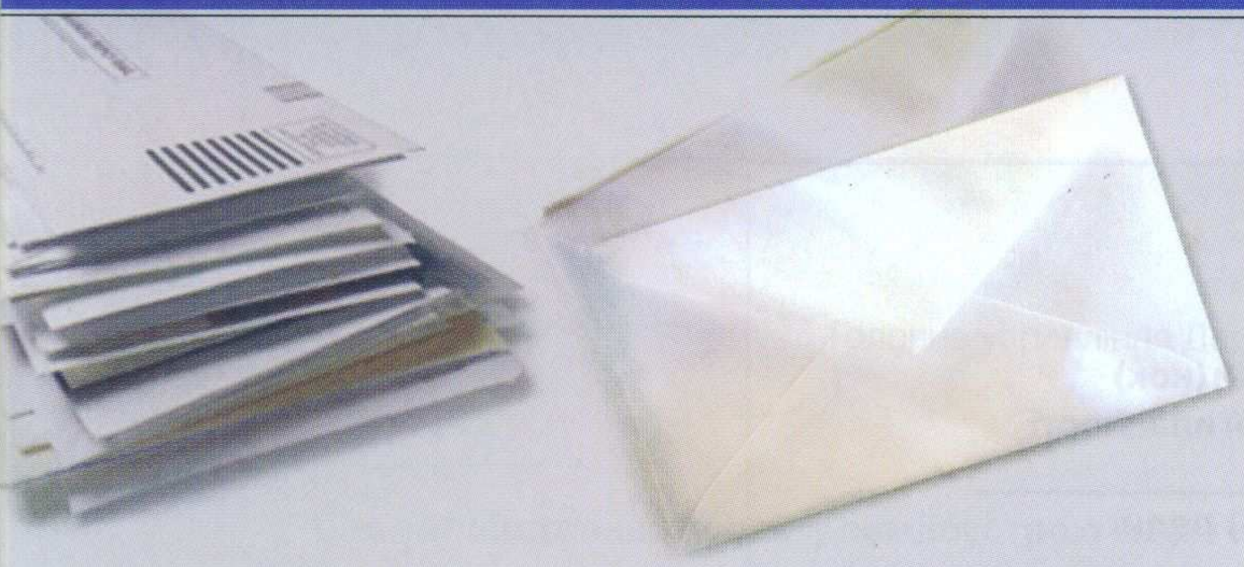
Головне управління Держземагентства у Сумській області в особі начальника Відділу/Управління Держземагентства у _____ районі Сумської області _____ (ПІБ), що діє на підставі довіреності від _____ № ____ , виданої Головним управлінням Держземагентства у Сумській області з одного боку та _____ сільська (селищна) рада _____ району Сумської області в особі голови ради _____ (ПІБ), що діє на підставі рішення сільської (селищної) ради від _____ № _____ «Про прийняття в комунальну власність земельної(их) ділянки(нок) на території _____ сільської (селищної) ради _____ району Сумської області», з другого боку, склали цей акт приймання-передачі про таке:

1. Головне управління Держземагентства у Сумській області передає земельну (ні) ділянку (ки) сільськогосподарського призначення, кадастровий номер(и) _____, площею _____ га, розташовану на території _____ сільської (селищної) ради _____ району Сумської області із державної власності, а _____ сільська (селищна) рада _____ району Сумської області приймає вищезазначену земельну(ні) ділянку(ки) у комунальну власність для створення громадських пасовищ.
2. Земельна(ні) ділянка(ки) знаходится в стані придатному для використання.
3. На земельній(них) ділянці(ках) нерухомого майна не розташовано.
4. Акт приймання-передачі земельної (них) ділянки (нок), зазначеної в пункті 1 складено у двох примірниках для кожної із сторін на підставі наказу Головного управління Держземагентства у Сумській області від _____ № _____ «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки...» та рішення _____ сільської (селищної) ради _____ району Сумської області від _____ № _____«Про прийняття в комунальну власність земельної(их) ділянки(нок) на території _____ сільської (селищної) ради _____району Сумської області».

Головне управління Держземагентства у Сумській області	_____ сільська (селищна) рада _____ району Сумської області
_____ (ПІБ)	_____ (ПІБ)
_____ підпис МП	_____ підпис МП

Підготовлено
Головним управлінням Держземагентства
у Сумській області





НА ЗАПИТАННЯ ВІДПОВІДАЮТЬ

Алла КАЛЬНІЧЕНКО, юрист редакції,
Олена ЮРЕЦЬ, здобувач кафедри земельного та аграрного права Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ МАГАЗИНУ У ПІДЗЕМНОМУ ПРОСТОРІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ДОКУМЕНТИ НЕ ПОТРІБНІ

До кадастрових реєстраторів для реєстрації земельних ділянок подають технічні документації щодо встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок, переданих органом місцевого самоврядування в користування на умовах оренди для обслуговування об'єктів приватної власності (магазин), що розташовані в підземних переходах.

При розгляді матеріалів документації із землеустрою встановлено, що на поверхні земельних ділянок розташовані в одних випадках — землі загального користування (вулиця), в інших — землі природно-заповідного фонду (пам'ятка садово-паркового мистецтва), а подаються на реєстрацію земельні ділянки під поверхнею ділянки (в підземному переході) — для будівництва та обслуговування закладів торгівлі.

Статтею 79 Земельного кодексу України встановлено, що земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. В пункті третьому зазначеної статті зазначено, що право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Просимо прокоментувати з точки зору законодавства:

— відповідність нормам закону прийнятих рішень органом місцевого самоврядування;
— на яких умовах власники нерухомого майна (в підземному переході) можуть користуватися простором під поверхнею ділянки;
— який вид документації із землеустрою в даному випадку необхідно розробляти.

Кадастрові реєстратори Управління Держземагентства

м. Полтава

Насамперед згадаємо, що статтею 79 Земельного кодексу України визначається земельна ділянка як об'єкт права власності, а саме:

Земельна ділянка — це ***частина земної поверхні*** *з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.*

Підземні переходи, підземні станції метрополітену, вироблені соляні шахти тощо є не чим іншим, як підземним простором, який у всьому світі використовується під розміщення різноманітних споруд, у тому числі і магазинчиків. При цьому використання підземного простору не ототожнюється з використанням земельної ділянки, а, отже, потребує інших підходів. Так, наказом Мінрегіонбуду від 21.10.2011 р. № 244, зареєстрованого в Мін'юсті 22 листопада 2011 р. за №1330/20068, затверджено Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності. Згідно з цим Порядком для розміщення тимчасової споруди (ТС) необхідно розробити паспорт її прив'язки. Паспорт прив'язки ТС — комплект документів, у яких визначено місце встановлення ТС на топографо-геодезичній основі М 1:500, схему благоустрою прилеглої території.

Однак, слід пам'ятати, що для цілей згаданого Порядку тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності — одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.

Жодних землевпорядних документів для розміщення магазину (ТС) у підземному просторі виготовляти не потрібно.

Щодо третьої частини статті 79, в якій ідеться про те, що право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд, — не маємо жодних заперечень. Разом з тим слід пам'ятати, що ця норма стосується об'єктів, які планується розмістити на земельній ділянці, але технологічно вони розміщатимуться не тільки на самій поверхні, а й над ділянкою і під нею, наприклад, двоповерховий будинок з підвалом, погребом тощо. До випадку, про який ідеться у листі, ця норма не стосується.

ЯКЩО НА ПРИСАДИБНІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ БУДУЄТЬСЯ МАГАЗИН ЧИ СКЛАД, ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЇЇ ПОТРІБНО ЗМІНЮВАТИ

Маю у приватній власності земельну ділянку за цільовим призначенням — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд і хочу змінити її цільове призначення, а саме — для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (розміщення магазину). В п. 4 ст. 24 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» сказано, що зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території, забороняється. У серпні 2013 року був затверджений генеральний план нашого міста та план зонування його території. Розміщення магазину на цій земельній ділянці відповідає плану зонування території. Але при поданні на погодження до управління містобудування та архітектури виконкому міської ради проекту відведення земельної ділянки, який розробляється для зміни цільового призначення, у погодженні відмовлено, посилаючись на відсутність детального плану території. Чи справді необхідна в цьому випадку розробка детального плану?

Р. ГОЦИН

м. Кривий Ріг
Дніпропетровської
області

Нагадаємо, що у 2010 році наказом Держкомзему України від 23.07.2010 № 548 затверджено Класифікацію видів цільового призначення земельних ділянок. Цією Класифікацією передбачено, що земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлових будинків і господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) віднесені до земель житлової забудови та мають свій код КВЦПЗ — 02.01, а земельні ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі — віднесені до земель громадської забудови і мають код КВЦПЗ — 03.07. Отже, це земельні ділянки різного цільового призначення і при використанні присадибної земельної ділянки під розміщення об'єкта торгівлі необхідно змінювати цільове призначення такої земельної ділянки або її частини.

Частинами другою та четвертою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що:

Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства.

Зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території забороняється.

Однак, пунктом 6-1 Прикінцевих положень цього ж Закону передбачено, що дія частин третьої та четвертої статті 24 цього Закону до 1 січня 2015 року не поширюється на території, де відповідно до цього Закону не затверджені плани зонування або детальні плани територій.

Згідно зі статтею 20 Земельного кодексу України зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок відповідно до розробленого та затвердженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу на його розроблення Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності, розташованих у межах населеного пункту, провадиться сільською, селищною, міською радою.

Зміна цільового призначення земельної ділянки необхідна у випадку прийняття рішення землевласником використовувати її інакшим чином, ніж це було передбачено у проектах землеустрою та рішеннях про передачу її у власність. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється, розробляється землевпорядною організацією на замовлення власників, погоджується згідно з вимогами статті 186[1] цього Кодексу органами виконавчої влади та подається на затвердження раді.

Отже, для можливості будівництва та експлуатації об'єкта торгівлі на присадибній земельній ділянці необхідно змінити її цільове призначення. Для цього власник має звернутися до землевпорядної організації та замовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється. Після розробки проект подається на затвердження до місцевої ради. Рада приймає рішення про його затвердження або про відмову у його затвердженні. Відмовити у затвердженні рада має право у випадку не відповідності забудови плану зонування території та/або детальному плану території.

ВИКОНАВЕЦЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ МОЖЕ ЗДІЙСНЮВАТИ ПІДГОТОВКУ ЛОТІВ ЗА ВЛАСНІ КОШТИ

ООО «Аукционный центр земли, недвижимости и бизнеса» является победителем объявленного поселковым советом конкурса на проведение земельных торгов по продаже права аренды участка коммунальной собственности. При этом в связи с отсутствием средств местного бюджета на изготовление проекта землеустройства одним из условий конкурса было предусмотренное ч. 5 ст. 136 Земельного кодекса Украины финансирование подготовки лота к продаже за счет средств исполнителя торгов, которым по результатам конкурса стало ООО «Аукционный центр земли, недвижимости и бизнеса». То есть, законодательством прямо предусмотрена возможность определения исполнителя торгов при отсутствии готовых к продаже лотов, обеспечение подготовки которых возложено на организатора торгов.

В соответствии с п. 3.10, утвержденного Приказом Минагрополитики Украины от 25.09.2012 г. № 579 «Порядка закупки услуг по выполнению работ по землеустройству, оценке земель и определения исполнителя земельных торгов на конкурентных началах», по результатам конкурса организатор земельных торгов не позже, чем в течении 20 дней после утверждения результатов конкурса, заключает с победителем конкурса договор на проведение торгов.

Вместе с тем, согласно ч. 1 ст. 137 ЗКУ, организатор земельных торгов не позднее десяти рабочих дней после подписания договора о проведении торгов передает, а исполнитель земельных торгов принимает документы и материалы на лот, указанные в ч. 4 ст. 136 ЗКУ.

В связи с отсутствием на момент заключения договора на проведение торгов у организатора торгов, указанного в п. «а» ч. 4 ст. 136 ЗКУ, проекта землеустройства и предусмотренной законом возможностью финансирования подготовки лота к продаже (в том числе изготовления проекта) за счет средств исполнителя земельных торгов возникает ряд вопросов:

1. Когда и на каких условиях между организатором торгов и их исполнителем должен быть заключен договор о подготовке лотов к продаже?

2. Когда с учетом требований ч. 1 ст. 137 ЗКУ организатор земельных торгов должен передать исполнителю торгов документы и материалы на лот при отсутствии таких материалов на момент подписания договора о проведении торгов в течении 20 дней после утверждения результатов конкурса?

Убедительно прошу дать разъяснения по указанным вопросам, без ответа на которые проведение как самих земельных аукционов, так и подготовки лотов к продаже крайне затруднительно.

С уважением **Сергей КУЗНЕЦОВ,**
директор



Частиною п'ятою статті 136 Земельного кодексу України встановлено, що фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.

Згідно з частиною шостою цієї ж статті закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах та визначення виконавця земельних торгів організатором земельних торгів здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель, а у разі, якщо законодавство про здійснення державних закупівель не застосовується, — на конкурентних засадах у порядку, що визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

Таким чином, законодавець надав можливість організатору торгів доручати підготовку лотів виконавцю за його кошти. У випадку, коли виконавець оплачує роботи з роз-



робки проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та експертної грошової оцінки земельної ділянки, яка або право користування якою виставляється для продажу на аукціоні, такі кошти не є бюджетними, а, отже, законодавство про здійснення державних закупівель у такому випадку не застосовується.

Між організатором та виконавцем земельних торгів має бути укладений договір про проведення земельних торгів, в якому має бути зазначено, що виконавець торгів за власні кошти забезпечує підготовку документів із землеустрою та з оцінки земельних ділянок, які або права на які передбачається продати на аукціоні. У договорі про проведення земельних торгів обумовлюються основні положення щодо переліку робіт, термінів підготовки документів та матеріалів для формування лотів та відшкодування коштів виконавцю за рахунок переможця торгів.

Щодо термінів, передбачених частиною першою статті 137 ЗКУ, вони чітко визначені лише для випадку, коли підготовку документів та матеріалів по земельних ділянках забезпечує організатор торгів за бюджетні кошти. Якщо виконавець торгів готує їх за власні кошти, то терміни мають обумовлюватися договором, оскільки за 10 робочих днів, як це передбачено ст. 137 ЗКУ, виконавець підготувати їх не встигне, а до підписання договору про проведення земельних торгів у виконавця немає повноважень (доручення) на підготовку матеріалів та документів для формування лотів.

ЯК ПРИПИНИТИ НЕЗАРЕЄСТРОВАНЕ ПРАВО ОРЕНДИ

Юридична особа орендувала земельні частки (паї), з об'єктивних причин припинила господарську діяльність. Договори оренди були зареєстровані згідно із законодавством (2010 рік) у земресурсах. У 2013 році нова юридична особа почала укладення договорів із власниками. Попередня юридична особа підписала додаткові угоди про дострокове розірвання договорів оренди. Землевпорядна служба не може зареєструвати угоди про дострокове розірвання, бо не має таких повноважень, реєстраційна служба відмовляє у реєстрації договорів новому орендонаймачу, оскільки договори зареєстровані з попереднім фермерським господарством. У кінцевому результаті ми не можемо здійснити реєстрацію договорів оренди. Який вихід із ситуації?

Володимир ШУРИН,
директор ТзОВ «Волинська переробна компанія»
с. Хрінники
Демидівського району
Рівненської області

Статтею 31 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що договір оренди землі припиняється, у тому числі, в разі ліквідації юридичної особи-орендаря.

Отже, припинення юридичної особи-орендаря, яке підтверджене довідкою з ЄДРПОУ про виключення з цього реєстру такої особи, є підставою для припинення договору оренди земельної ділянки в односторонньому порядку.

Якщо такий договір оренди земельної ділянки був укладений у 2011 році та зареєстрований в органах земельних ресурсів (відповідно до вимог чинного на той час законодавства), зареєструвати право оренди вже не існуючого орендаря у Державному реєстрі прав не можливо.

Пунктом 39 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868, встановлено, що для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події.

Отже, вбачається, що у цій ситуації необхідно:

1. Звернутися до реєстраційної служби та отримати довідку про виключення з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців фермерського господарства — колишнього орендаря.
2. Власнику земельної ділянки звернутися до реєстраційної служби з заявою щодо реєстрації права власності на земельну ділянку, долучивши до заяви витяг з Державного земельного кадастру про реєстрацію в ньому земельної ділянки та виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про виключення з нього фермерського господарства — колишнього орендаря цієї ділянки.
3. Новому орендарю звернутися до реєстраційної служби щодо реєстрації права оренди згідно з укладеним договором оренди земельної ділянки.

ЗЕМЛІ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ТАКОЖ МОЖУТЬ БУТИ ЗА МЕЖАМИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

На території Іллічівської сільської ради за межами населеного пункту знаходиться комплекс будівель і споруд аеропорту міста Маріуполя, який належить територіальній громаді цього міста. Він розташований на землях Іллічівської сільської ради. З 2003 по 2013 роки договір оренди був укладений з Першотравневою райдержадміністрацією та орендна плата надходила у місцевий бюджет. На сьогодні договір оренди не укладений.

Розпорядженням голови Донецької обласної державної адміністрації від 08.10.2012 ПАТ «Азовзагальмаш» було надано дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для експлуатації та обслуговування цілісного майнового комплексу комунального комерційного підприємства «Аеропорт Маріуполь» (аеропорт та аеродром цивільної авіації) із земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Просимо Вас роз'яснити територіальні повноваження відповідних територіальних громад щодо затвердження та послідуючого укладання договору оренди на земельну ділянку.

Леонід СУПРУН, сільський голова

с. Іллічівське
Першотравневого району Донецької області

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», який набув чинності, встановлено, що:

«3.З дня набрання чинності цим Законом землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

а) земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;

які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

4. У державній власності залишаються:

а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;

які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

які належать до земель оборони;

б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

в) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпункті «а» пункту 3 цього розділу.

5. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку.

6. У разі якщо відомості про земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, не внесені до Державного реєстру земель, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для державної реєстрації таких земельних ділянок, а також її затвердження здійснюються:

у межах населених пунктів — сільськими, селищними, міськими радами;

за межами населених пунктів — органами виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють розпорядження такими земельними ділянками».

Отже, відповідно до вищезазначеного, земельні ділянки, на яких розміщене майно комунальної власності — цілісний майновий комплекс комунального комерційного підприємства «Аеропорт Маріуполь» (аеропорт та аеродром цивільної авіації), з 1 січня 2013 року є землями комунальної власності територіальної громади м. Маріуполя.

У 2012 році дозволи на розробку проектів землеустрою для цих цілей (до розмежування земель державної та комунальної власності) відповідно до пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України (втратив чинність з 01.01.2013 р.) надавала обласна державна адміністрація.

Якщо дозвіл на складання проекту землеустрою наданий в період, коли законом на це уповноважувалася одна особа, а потім із зміною законодавства змінилася особа, уповноважена на ці дії, такий дозвіл є чинним. Пунктом 6 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» встановлено, що у разі якщо відомості про земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, нададння дозволу на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для державної реєстрації таких земельних ділянок, розміщених за межами населених пунктів, а також її затвердження здійснюється органами виконавчої влади, які відповідно до закону розпоряджаються такими земельними ділянками.

Рішення про надання в оренду земельної ділянки комунальному комерційному підприємству «Аеропорт Маріуполь» приймається Маріупольською міською радою, а також між ними укладається договір оренди земельної ділянки.

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 5 лютого 2014 р. № 50
Київ

Про внесення змін до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Кабінет Міністрів України п о с т а н о в л я є :

1. Внести до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 86, ст. 3145; 2012 р., № 96, ст. 3875), зміни, що додаються.

2. Ця постанова набирає чинності одночасно з набранням чинності постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» (Офіційний вісник України, 2013 р., № 96, ст. 3549), крім пунктів 1, 6, 10, 14, 17 змін, що вносяться до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджених цією постановою, які набирають чинності з 1 червня 2014 року.

Виконуючий обов'язки
Прем'єр-міністра України С.АРБУЗОВ

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 5 лютого 2014 р. № 50

ЗМІНИ, що вносяться до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

1. Пункт 5 доповнити абзацами такого змісту:

«Орган державної реєстрації прав під час реєстрації заяви про державну реєстрацію права власності у базі даних про реєстрацію заяв і запитів додатково до відомостей, зазначених у такій заяві, вносить до зазначеної бази даних такі відомості:

підстава для виникнення права власності:

— назва документа;

— дата видачі документа;

— номер документа;

— ким виданий (оформлений) документ;

— додаткові відомості про документ;

площа земельної ділянки/об'єкта нерухомого майна;

цільове призначення земельної ділянки (у разі реєстрації заяви щодо земельної ділянки);

тип об'єкта нерухомого майна (у разі реєстрації заяви щодо об'єкта нерухомого майна).

Реєстрацію рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією таких прав, проводить орган державної реєстрації прав шляхом внесення відомостей, зазначених у рішенні суду, до бази даних про реєстрацію заяв і запитів, а саме:

підстава для внесення запису:

— назва документа;

— дата видачі документа;

— номер документа;

— ким виданий (оформлений) документ;

— додаткові відомості про документ;

кадастровий номер земельної ділянки (у разі реєстрації рішення суду щодо земельної ділянки);

місцезнаходження земельної ділянки (у разі реєстрації рішення суду щодо земельної ділянки);

адреса об'єкта нерухомого майна (у разі реєстрації рішення суду щодо об'єкта нерухомого майна).».

2. У пункті 7:

в абзаці першому слово «, нотаріус» замінити словами «у випадках, передбачених законодавством,»;

в абзаці другому слово «, нотаріус» виключити.

3. Абзац перший підпункту 2 пункту 11 після слів «за адресою об'єкта нерухомого майна» доповнити словами «/місцезнаходженням земельної ділянки».

4. Пункт 12 після слів «на те саме майно» доповнити словами «та рішень судів про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією таких прав,».

5. Підпункт 1 пункту 20 після абзацу шостого доповнити новим абзацом такого змісту:

«місцезнаходження земельної ділянки;».

У зв'язку з цим абзаци сьомий — тринадцятий вважати відповідно абзацами восьмим — чотирнадцятим.

6. Пункт 22 доповнити підпунктом 3^1 такого змісту:

«3^1) розмір орендної плати (у разі проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки);».

7. Пункти 26 і 27 викласти в такій редакції:

«26. У разі проведення державної реєстрації виникнення іншого речового права на нерухоме майно, відмінного від права власності, до спеціального розділу Державного реєстру прав вносяться відомості, передбачені пунктами 20, 22 і 23 цього Порядку.

27. У разі проведення державної реєстрації виникнення обтяжень речових прав на нерухоме майно до спеціального розділу Державного реєстру прав вносяться відомості, передбачені пунктами 20 і 24 цього Порядку.».

8. У пункті 29:

абзац перший викласти в такій редакції:

«29. У випадках, передбачених законодавством, державний реєстратор вносить до записів Державного реєстру прав відомості про перенесення записів про нерухоме майно, про право власності та суб'єкта цього права, про інші речові права та суб'єкта цих прав, про обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта цих прав із розділів, які закриваються, або спеціального розділу Державного реєстру прав, інформаційних систем, у яких до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства здійснювалася державна реєстрація прав (далі — інформаційна система).»;

в абзаці п'ятому слова «з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек або Державного реєстру обтяжень рухомого майна» замінити словами «з інформаційних систем»;

в абзаці шостому слова «відповідного реєстру» замінити словами «відповідної інформаційної системи»;

в абзаці сьомому слова «Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек, Державному реєстрі обтяжень рухомого майна» замінити словами «відповідній інформаційній системі»;

в абзаці дев'ятому слова «розділах/реєстрах» замінити словами «розділах/інформаційних системах».

9. У пункті 31:

в абзаці першому:

після слів «у відкритому розділі» доповнити словами «або спеціальному розділі»;

цифри «25-27» замінити цифрами «21-24»;

абзац другий виключити.

10. У пункті 36:

підпункт 1 після абзацу сьомого доповнити новим абзацом такого змісту:

«— місцезнаходження земельної ділянки;».

У зв'язку з цим абзаци восьмий — одинадцятий вважати відповідно абзацами дев'ятим — дванадцятим;

доповнити пункт абзацами такого змісту:

«У разі формування та видачі свідоцтва про право власності на нерухоме майно у зв'язку з втратою, пошкодженням чи зіпсуванням свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією, державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного користування земельною ділянкою державний реєстратор, крім відомостей, зазначених у підпунктах 1-10 цього пункту, вносить до Державного реєстру прав такі відомості:

назва втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа, його серія, номер та дата видачі;

найменування органу, що здійснив видачу втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа.».

11. Пункт 37 викласти в такій редакції:

«37. У разі втрати, пошкодження чи зіпсування свідоцтва про право власності на нерухоме майно, а також свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією, державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, на підставі якого проведено державну реєстрацію прав у Державному реєстрі прав, за результатом розгляду заяви про надання дубліката свідоцтва державний реєстратор у строк, встановлений для державної реєстрації прав, оформляє дублікат свідоцтва, якому присвоюється індексний номер, фіксується дата та час його формування.

Для формування та видачі дубліката свідоцтва про право власності на нерухоме майно державний реєстратор вносить до Державного реєстру прав такі відомості:

індексний номер свідоцтва про право власності на нерухоме майно;

прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора;

найменування органу державної реєстрації прав;

номер та серія бланка свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Для формування та видачі дубліката свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією, державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, на підставі якого проведено державну реєстрацію прав у Державному реєстрі прав, державний реєстратор вносить до Державного реєстру прав такі відомості:

номер запису про право власності та суб'єкта цього права або про інші речові права та суб'єкта цих прав Державного реєстру прав, який внесено на підставі втраченого, пошкодженого чи зіпсованого документа;

прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора;

найменування органу державної реєстрації прав;

номер та серія бланка свідоцтва про право власності на нерухоме майно.».

12. Назву розділу «Внесення змін до записів Державного реєстру прав, внесення записів про скасування державної реєстрації прав та скасування записів Державного реєстру прав» після слів «про скасування державної реєстрації прав» доповнити словами «, скасування рішення державного реєстратора».

13. Пункт 41 після абзацу першого доповнити новим абзацом такого змісту:

«У разі скасування на підставі рішення суду державної реєстрації прав, проведеної до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент такої реєстрації, записів про державну реєстрацію прав, що містяться в інформаційних системах, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав до 1 січня 2013 р., за відсутності державної реєстрації таких прав у Державному реєстрі прав державний реєстратор переносить до Державного реєстру прав записи про державну реєстрацію прав, що містяться в інформаційних системах, та вносить запис про скасування державної реєстрації прав.».

У зв'язку з цим абзаци другий — дев'ятнадцятий вважати відповідно абзацами третім — двадцятим.

14. Доповнити Порядок пунктом 41^1 такого змісту:

«41^1. Державний реєстратор вносить записи до Державного реєстру прав про скасування рішення державного реєстратора у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень.

Внесення записів про скасування рішення державного реєстратора здійснюється державним реєстратором за заявою, форму та вимоги до заповнення якої встановлює Мін'юст.

Для внесення записів про скасування рішення державного реєстратора державний реєстратор вносить до відповідного розділу Державного реєстру прав такі відомості:

індексний номер рішення державного реєстратора;

підстава для скасування рішення державного реєстратора:

— назва документа;

— дата видачі документа;

— номер документа;

— ким виданий (оформлений) документ;

— додаткові відомості про документ;

реєстраційний номер, дата та час реєстрації заяви, на підставі якої вносяться записи про скасування рішення державного реєстратора;

прізвище, ім'я та по батькові державного реєстратора;

найменування органу державної реєстрації прав або найменування нотаріальної контори, назва нотаріального округу.

У результаті внесення записів про скасування рішення державного реєстратора у відповідному розділі Державного реєстру прав державний реєстратор робить відмітку про скасування відповідного рішення.».

15. Пункти 43 і 44 після слів «про скасування державної реєстрації прав» доповнити словами «, скасування рішення державного реєстратора».

16. У підпункті 2 пункту 47 слова «(у разі надання інформації у формі інформаційної довідки та витягу про державну реєстрацію іпотеки, обтяження)» виключити.

17. Пункт 48 викласти в такій редакції:

«48. Витяг з Державного реєстру прав формується на підставі відомостей, що містяться в ньому, залежно від особи заявника.

Витяг з Державного реєстру прав, що містить відомості про нерухоме майно, про право власності та суб'єкта цього права, про інші речові права та суб'єкта цих прав, про обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта цих прав, наявні у розділі Державного реєстру прав, відкритому на відповідний об'єкт, на дату та час його формування, — формується щодо об'єкта нерухомого майна за заявою власника (спадкоємця, правонаступника) або уповноваженої ним особи.

Витяг з Державного реєстру прав, що містить відомості про нерухоме майно, про інші речові права та суб'єкта цих прав, наявні у Державному реєстрі прав на дату та час його формування, — формується щодо об'єкта нерухомого майна за заявою особи, яка має речові права, відмінні від права власності, або уповноваженої нею особи.

Витяг з Державного реєстру прав, що містить відомості про нерухоме майно, про обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта цих прав, наявні у Державному реєстрі прав на дату та час його формування, — формується щодо об'єкта нерухомого майна за заявою обтяжувача або уповноваженої ним особи.

Витяг з Державного реєстру прав, що містить відомості про нерухоме майно, про іпотеку та про обтяження прав на нерухоме майно (крім відомостей про підставу для виникнення іпотеки, обтяження та про суб'єктів цих прав), наявні у Державному реєстрі прав на дату та час його формування, — формується щодо об'єкта нерухомого майна за заявою будь-якої фізичної чи юридичної особи або уповноваженої ними особи.

Витяг з Державного реєстру прав, що містить відомості про наявність чи відсутність відомостей про нерухоме майно, про право власності та суб'єкта цього пра-

ва, про інші речові права та суб'єкта цих прав, про обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта цих прав (крім відомостей про підставу для виникнення відповідних речових прав, їх обтяжень та про суб'єктів цих прав, обтяжень), наявні у Державному реєстрі прав на дату та час його формування, — формується щодо суб'єкта за заявою такого суб'єкта або уповноваженої ним особи.

Витяг з Державного реєстру прав, що містить відомості про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, наявні у Державному реєстрі прав на дату та час його формування, — формується щодо об'єкта нерухомого майна за заявою органу місцевого самоврядування або уповноваженої ним особи.».

18. В абзаці другому пункту 49[1] слова «нерухомого майна, його спадкоємці (правонаступники)» замінити словами «, спадкоємці (правонаступники) нерухомого майна».

19. Пункти 50 і 53 викласти в такій редакції:

«50. Інформаційна довідка з Державного реєстру прав формується на підставі відомостей, що містяться в ньому, залежно від запитуваної інформації про об'єкт нерухомого майна чи суб'єкта.

Інформаційна довідка з Державного реєстру прав, що містить відомості про нерухоме майно, про право власності та суб'єкта цього права, про інші речові права та суб'єкта цих прав, про обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта цих прав, наявні у Державному реєстрі прав на дату та час її формування, — формується щодо запитуваного суб'єкта.

Інформаційна довідка з Державного реєстру прав, що містить відомості про нерухоме майно, про право власності та суб'єкта цього права, про інші речові права та суб'єкта цих прав, про обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта цих прав, наявні у Державному реєстрі прав на дату та час її формування, — формується щодо запитуваного об'єкта нерухомого майна.»;

«53. Виписка з Державного реєстру прав формується на підставі відомостей, що містяться в ньому, залежно від запитуваної інформації про об'єкт нерухомого майна чи суб'єкта.

Виписка з Державного реєстру прав, що містить інформацію про отримання відомостей про право власності та суб'єкта цього права, про інші речові права та суб'єкта цих прав, про обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта цих прав, наявні у Державному реєстрі прав на дату та час її формування, — формується щодо суб'єкта за заявою власника (спадкоємця, правонаступника), особи, яка має речові права, відмінні від права власності, або уповноваженої ними особи.

Виписка з Державного реєстру прав, що містить інформацію про отримання відомостей про нерухоме майно, про право власності та суб'єкта цього права, про інші речові права та суб'єкта цих прав, про обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта цих прав, наявні у Державному реєстрі прав на дату та час її формування, — формується щодо об'єкта нерухомого майна за заявою власника (спадкоємця, правонаступника) або уповноваженої ним особи.».

20. У пункті 56:

абзац п'ятий після слів «державної реєстрації прав» доповнити словами «(крім відомостей, які були отримані державним реєстратором з Державного реєстру прав)»;

в абзаці сьомому слова «документів, які він долучає до реєстраційної справи» замінити словами «оригіналів поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів та копій документів, які пред'являються для державної реєстрації прав»;

в абзацах восьмому і дев'ятому слова «документів, які він передає органу державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна» замінити словами «оригіналів поданих заявником для проведення державної реєстрації прав документів та копій документів, які пред'являються для державної реєстрації прав»;

21. Абзаци четвертий і п'ятий пункту 59 виключити.

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 5 лютого 2014 р. № 52
Київ

Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 13 липня 1998 р. № 1075

Кабінет Міністрів України п о с т а н о в л я є :

Внести до постанови Кабінету Міністрів України від 13 липня 1998 р. № 1075 «Про Порядок використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок» (Офіційний вісник України, 1998 р., № 28, ст. 1048; 2012 р., № 77, ст. 3120) зміни, що додаються.

Виконуючий обов'язки
Прем'єр-міністра України **С. АРБУЗОВ**

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету
Міністрів України
від 5 лютого 2014 р. № 52

ЗМІНИ,
що вносяться до постанови Кабінету Міністрів України від 13 липня 1998 р. № 1075

1. У пункті 2 постанови:

1) у першому реченні слова «та здійснення державного нагляду за порядком використання» виключити;

2) у другому реченні слова «Центральним топографічним управлінням Генерального штабу» замінити словами «Генеральним штабом».

2. У Порядку використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час проведення топографо-геодезичних, картографічних, аерофотознімальних, проектних, дослідницьких робіт і вишукувань та кадастрових зйомок, затвердженому зазначеною постановою:

1) у пункті 4 слова «Центральним топографічним управлінням Генерального штабу» замінити словами «Генеральним штабом»;

2) у пункті 7:

перше речення викласти в такій редакції: «Виконання топографо-геодезичних робіт з використанням апаратури СРНС, обробка результатів вимірювань, отриманих за допомогою апаратури СРНС, здійснюється юридичними та фізичними особами, що мають необхідне технічне і технологічне забезпечення та у складі яких за основним місцем роботи є сертифікований інженер-геодезист, відповідальний за якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт, дотримання технічних вимог до них, норм та правил їх виконання, встановлених Мінагрополітики, за наявності Реєстраційного посвідчення (свідоцтва) установленого зразка.»;

друге речення виключити;

3) пункт 13 виключити.

МІНІСТЕРСТВО ДОХОДІВ І ЗБОРІВ УКРАЇНИ

НАКАЗ
17.01.2014 № 32

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
31 січня 2014 р. за № 201/24978

Про затвердження Порядку видачі довідки про наявність у фізичної особи земельних ділянок та її форми

Відповідно до підпункту 165.1.24 пункту 165.1 статті 165 розділу IV Податкового кодексу України та підпункту 30 пункту 5 Положення про Міністерство доходів і зборів України, затвердженого Указом Президента України від 18 березня 2013 року № 141, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок видачі довідки про наявність у фізичної особи земельних ділянок та форму Довідки про наявність у фізичної особи земельних ділянок (додаються).

2. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Державної податкової адміністрації України від 21 грудня 2010 року № 975 «Про затвердження Порядку видачі довідки про право фізичної особи на отримання доходу від податкового агента без утримання податку та її форми», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 29 грудня 2010 року за № 1385/18680.

3. Департаменту доходів і зборів з фізичних осіб (Бусарєв В.В.) та Департаменту координації нормотворчої та методологічної роботи з питань оподаткування (Привалова Н.Є.) в установленому законодавством порядку подати цей наказ до Міністерства юстиції України на державну реєстрацію.

4. Інформаційно-комунікаційному департаменту (Семченко О.В.) забезпечити оприлюднення цього наказу на офіційному веб-порталі Міндоходів.

5. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

6. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра Ігнатова А.П.

Міністр **О.В. Клименко**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства
доходів і зборів України
17.014.2014 № 32

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
31 січня 2014 р. за № 201/24978

ПОРЯДОК
видачі довідки про наявність у фізичної особи земельних ділянок

1. Цей Порядок визначає механізм видачі довідки про наявність у фізичної особи земельних ділянок, наданих їй у розмірах, встановлених Земельним кодексом України, що відповідно до Податкового кодексу України є підставою для невключення до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку доходів, отриманих від продажу власної сільськогосподарської продукції, що вирощена, відгодована, виловлена, зібрана, виготовлена, вироблена, оброблена та/або перероблена безпосередньо фізичною особою на цих земельних ділянках (далі — власник сільськогосподарської продукції).

2. Довідка про наявність у фізичної особи земельних ділянок (далі — довідка) безоплатно видається сільською, селищною або міською радою за місцем податкової адреси (місцем проживання) платника податку протягом п'яти робочих днів з дня отримання відповідною радою письмової заяви про видачу такої довідки.

Довідка видається особисто власнику сільськогосподарської продукції, якщо сільськогосподарська продукція вирощена, відгодована, виловлена, зібрана, виготовлена, вироблена, оброблена та/або перероблена безпосередньо фізичною особою на земельних ділянках, наданих їй у розмірах, встановлених Земельним кодексом України для ведення:

садівництва та/або для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибні ділянки) та/або для індивідуального дачного будівництва. При цьому якщо власник сільськогосподарської продукції має ще земельні частки (паї), виділені в натурі (на місцевості), але не використовує їх (здає в оренду або обслуговує), отримані ним доходи від продажу сільськогосподарської продукції не включаються до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу;

особистого селянського господарства та/або земельні частки (паї), виділені в натурі (на місцевості), сукупний розмір яких не перевищує 2 гектари. При цьому розмір земельних ділянок, зазначених в абзаці третьому цього пункту, а також розмір виділених в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв), які не використовуються (здаються в оренду, обслуговуються), не враховуються.

Довідка надається на підставі відомостей з Державного земельного кадастру (за наявності).

3. У довідці зазначаються:

порядковий номер, за яким довідку зареєстровано, та дата (число, місяць і рік) видачі;

паспортні дані власника сільськогосподарської продукції (прізвище, ім'я та по батькові, серія і номер паспорта, ким і коли виданий), місце проживання (область, район, населений пункт, вулиця, будинок, корпус, квартира);

реєстраційний номер облікової картки фізичної особи — платника податків власника сільськогосподарської продукції згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті);

вид цільового призначення земельної ділянки;

розмір земельної ділянки у гектарах;

ініціали та прізвище голови або секретаря виконавчого комітету сільської, селищної, міської ради;

дата, до якої дійсна довідка.

4. Довідка реєструється сільською, селищною, міською радою.

У разі втрати чи пошкодження довідки видається дублікат, про що вчиняється відповідний запис на бланку довідки.

У разі зміни інформації, зазначеної у довідці, власник сільськогосподарської продукції письмово інформує сільську, селищну, міську раду, яка протягом п'яти робочих днів видає йому нову довідку з урахуванням відповідних змін. При цьому попередня довідка анулюється.

5. Довідка видається строком на п'ять років.

6. При продажу сільськогосподарської продукції (крім продукції тваринництва) її власник має подати податковому агенту копію довідки про наявність у нього земельних ділянок, зазначених в абзацах третьому та четвертому пункту 2 цього Порядку. Оригінал довідки зберігається у власника сільськогосподарської продукції протягом строку позовної давності з дати закінчення дії такої довідки.

7. Інформація про видачу довідки передається сільською, селищною, міською радою контролюючому органу за місцем розташування земельної ділянки протягом 10 днів з дати видачі довідки власнику сільськогосподарської продукції.

Директор Департаменту
доходів і зборів з фізичних осіб **В.В. Бусарєв**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства доходів і зборів України
17.01.2014 № 32

№ _____
«_____» _____ 20____ року

ДОВІДКА
про наявність у фізичної особи земельних ділянок

Форма № 3ДФ

Видана _____
(прізвище, ім'я, по батькові, серія і номер паспорта власника сільськогосподарської продукції,
_____,
ким і коли виданий)
що проживає _____,
(область, район, населений пункт, вулиця, будинок, корпус, квартира)

(реєстраційний номер облікової картки фізичної особи — платника податків згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))

про наявність земельних ділянок, наданих йому у розмірах, встановлених Земельним кодексом України (гектарів), що відповідно до Податкового кодексу України є підставою для невключення до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку доходів, отриманих від продажу власної сільськогосподарської продукції, що вирощена, відгодована, виловлена, зібрана, виготовлена, вироблена, оброблена та/або перероблена безпосередньо фізичною особою на цих земельних ділянках:

садівництва	
будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки)	
індивідуального дачного будівництва	
особистого селянського господарства	
земельні частки (паї), виділені в натурі (на місцевості)	
з них земельні частки (паї), виділені в натурі (на місцевості), які не використовуються (здаються в оренду, обслуговуються)	

Голова (секретар)
сільської, селищної, міської ради _____ _____
(підпис) (ініціали, прізвище)

Довідка дійсна до _____ 20_____ року М.П.

Інформація, що передається контролюючому органу

Дійсна до: | | | | 2 | 0 | | |
(дата зазначається арабськими цифрами)

Видана _____
власнику (найменування сільської, селищної, міської ради, що видала довідку)
сільськогосподарської продукції _____
(ініціали та прізвище)

(реєстраційний номер облікової картки фізичної особи — платника податків згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))

ПЛЕНУМ ВИЩОГО СПЕЦІАЛІЗОВАНОГО СУДУ УКРАЇНИ З РОЗГЛЯДУ ЦИВІЛЬНИХ І КРИМІНАЛЬНИХ СПРАВ

ПОСТАНОВА від 7 лютого 2014 року № 5

Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав

З метою забезпечення правильного й однакового застосування судами законодавства про виникнення, припинення, захист права власності та інших речових прав пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ п о с т а н о в л я є дати судам такі роз'яснення:

1. Відповідно до статей 2, 318 Цивільного кодексу України (далі — ЦК) річ (майно) може знаходитись у власності Українського народу, фізичних та юридичних осіб, держави Україна, Автономної Республіки Крим, територіальних громад, іноземних держав й інших суб'єктів публічного права.

Організації, які не є юридичними особами, не можуть мати майна на праві власності.

Усі суб'єкти права власності є рівними перед законом.

Відповідно до статті 41 Конституції України та пункту 2 частини першої статті 3, статті 321 ЦК ніхто не може бути позбавлений права власності чи обмежений у його здійсненні, крім випадків, встановлених Конституцією та законом. Ураховуючи, що згідно зі статтею 92 Конституції України правовий режим власності визначається виключно законами України, то інші нормативно-правові акти, які обмежують права власника і не мають ознак закону, не підлягають застосуванню.

Оскільки згідно з чинним законодавством суд вирішує спори співвласників щодо розпорядження чи користування майном, то не слід розглядати як неправомірне позбавлення права власності присудження грошової або іншої матеріальної компенсації за частку у спільній власності за наявності умов, передбачених пунктами 1 — 4 частини першої та частини другої статті 365 ЦК, якщо її неможливо виділити або поділити майно в натурі чи спільно користуватися ним.

Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд та може вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону, проте при здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник не може завдавати шкоди правам, свободам інших осіб, інтересам суспільства і зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства. З урахуванням положень статті 13, частини третьої статті 16, статті 319 ЦК у разі вчинення, зокрема, наведених дій суд може відмовити у захисті цивільного права та інтересу.

2. Спори, пов'язані із захистом права власності та інших речових прав, розглядаються судами відповідно до визначеної процесуальним законом юрисдикції.

Відповідно до частини першої статті 114 Цивільного процесуального кодексу України (далі — ЦПК) позови, що виникають з приводу захисту права власності та інших речових прав на нерухоме майно пред'являються за місцем знаходження майна або основної його частини (виключна підсудність).

Якщо пред'явлено позов про право власності на кілька жилих приміщень (квартир), розташованих у різних районах міста чи в різних містах, або позов про поділ спадкового майна, яке складається з кількох квартир (об'єктів нерухомості) у різних місцевостях, тобто наявні вимоги, для кожної з яких частиною першою статті 114 ЦПК встановлено виключну підсудність, то позов пред'являється до одного із судів за вибором позивача, але за місцезнаходженням основної частини нерухомого майна, яка за своєю вартістю перевищує ті, що знаходяться в інших районах чи місцевостях.

До позовів, що виникають з приводу нерухомого майна, належать, зокрема, позови про визнання права на таке майно, про витребування майна із чужого незаконного володіння, про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження майном, не пов'язаних із позбавленням володіння, про встановлення сервітуту, виключення майна з-під арешту, визнання правочину недійсним (незалежно від заявлення вимоги про застосування наслідків недійсності правочину) тощо.

Правила виключної підсудності поширюються також на спори щодо майнових прав на незавершені будівництвом об'єкти нерухомості, об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення.

Недотримання правил підсудності тягне за собою повернення заяви позивачеві, про що постановляється ухвала. Повернення позовної заяви не перешкоджає повторному зверненню із заявою до належного суду (пункт 4 частини третьої, частина п'ята статті 121 ЦПК).

Якщо після відкриття провадження у справі і до початку судового розгляду (розгляду справи по суті — стаття 173 ЦПК) виявиться, що заяву було прийнято з порушенням правил виключної підсудності, суд передає справу на розгляд належному суду незалежно від волевиявлення сторін (пункт 2 частини першої статті 116 ЦПК).

3. Право вибору способу судового захисту належить виключно позивачеві (частина перша статті 20 ЦК, статті 3 і 4 ЦПК).

При цьому неправильно обраний спосіб захисту права власності чи іншого речового права не є підставою для відмови у відкритті провадження у справі, повернення позовної заяви чи залишення її без руху, а в певних випадках за таких обставин може бути відмовлено в позові.

Відповідно до статті 130 ЦПК у разі проведення попереднього судового засідання, а якщо воно не проводиться, то під час підготовки справи до судового розгляду, суд має визначити факти, які необхідно встано-

вити для вирішення спору, та з'ясувати, які докази подані чи подаються кожною стороною для обґрунтування своїх доводів чи заперечень, а також з яких правовідносин виник спір, яка правова норма підлягає застосуванню до цих правовідносин.

Ухвалюючи рішення, суд згідно з частиною першою статті 214 ЦПК має визначити, які правовідносини сторін випливають із встановлених обставин та яка правова норма підлягає застосуванню до цих правовідносин. При цьому суд має навести у рішенні мотиви, з яких не застосував норми права, що на них посилалися особи, які беруть участь у справі. У зв'язку із цим посилання позивача у позовній заяві на норми права, які не підлягають застосуванню у даній справі, не є підставою для відмови в задоволенні пред'явленого позову, оскільки при вирішенні справи суд враховує підставу (обґрунтування) та зміст позовних вимог (стаття 119 ЦПК).

4. Відповідно до частини третьої статті 10 ЦПК кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, крім випадків, встановлених цим Кодексом.

За змістом частини третьої статті 61 ЦПК обставини, встановлені під час розгляду справи за позовом про право на майно, не мають обов'язкової сили для осіб, які не брали участі у справі. Такі особи мають право на звернення до суду із самостійним позовом про право на це майно. Разом із тим під час розгляду справи за таким позовом суд враховує обставини раніше вирішеної справи про право на спірне майно незалежно від того, встановлені вони судовим рішенням, що набрало законної сили, у цивільній, господарській або адміністративній справі. Якщо суд дійде інших висновків, ніж ті, що містяться в судовому рішенні щодо раніше вирішеної справи, він має навести відповідні мотиви. При цьому суд має виходити з того, що правові висновки суду і встановлені ним обставини не є тотожними поняттями. Висновки (судження) суду щодо прав і обов'язків сторін, зроблені на підставі встановлених при розгляді справи обставин, не є преюдиційними. Від правових висновків суду слід відрізняти судові рішення за перетворювальними позовами, які встановлюють, змінюють або припиняють права та обов'язки сторін.

Разом із тим, якщо продавець був залучений до участі у справі, але ухилився від участі в її розгляді, він не має права доводити неправильність ведення справи покупцем (частина третя статті 660 ЦК).

5. Вирішуючи питання про правомірність набуття права власності, суд має враховувати, що воно набувається на підставах, які не заборонені законом, зокрема на підставі правочинів. При цьому діє презумпція правомірності набуття права власності на певне майно, яка означає, що право власності на конкретне майно вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не випливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом (стаття 328 ЦК).

Право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Проте, якщо права на нерухоме майно підлягають державній реєстрації, то право власності у набувача виникає з дня такої реєстрації відповідно до закону (стаття 334 ЦК) та з урахуванням положення про дію закону в часі на момент виникнення спірних правовідносин (стаття 5 ЦК).

До державної реєстрації права власності за новим набувачем покупець за договором про відчуження майна, виконаним сторонами, не має права розпоряджатися цим майном, оскільки право власності на нього зберігається за продавцем, проте має право на захист свого володіння на підставі статті 396 ЦК. При цьому слід мати на увазі, що після оплати вартості проданого майна і передання його покупцеві, але до державної реєстрації переходу права власності, продавець також не має права ним розпоряджатися, оскільки це майно є предметом виконаного продавцем зобов'язання, яке виникло з договору про відчуження майна (пункт 1 частини першої статті 346 ЦК), а покупець є його законним володільцем. У разі укладення нового договору про відчуження раніше переданого покупцю майна без розірвання попереднього договору чи визнання судом його недійсним продавець несе відповідальність за його невиконання у виді відшкодування збитків новому покупцеві.

6. Суди повинні мати на увазі, що законом може бути встановлений інший момент (підстава) набуття права власності. Зокрема, у разі повного внесення пайових внесків за квартиру, дачу, гараж, іншу будівлю або приміщення, надані члену житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу або товариства, в осіб, які мають право на частку в пайових внесках, виникає право спільної часткової власності на квартиру, дачу, гараж чи інші будівлі пропорційно розміру частки паю (стаття 18 Закону України від 1 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закон України від 10 липня 2003 року № 1087-IV «Про кооперацію», стаття 384 ЦК).

Незалежно від часу прийняття спадщини вона належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини (частина п'ята статті 1268 ЦК), проте право власності на нерухоме майно у разі прийняття спадщини виникає у спадкоємця з моменту державної реєстрації речового права на нерухоме майно (стаття 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Разом із тим суди повинні розмежовувати право на спадщину як майнове право (об'єкт спадкування) та виникнення права власності на спадкове майно як на об'єкт нерухомого майна.

При цьому, наприклад, спадкоємець має право звернутися із заявою про державну реєстрацію переходу права власності до органу, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, після прийняття спадщини в порядку, передбаченому законом. Якщо право власності спадкодавця не було зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, правовстановлюючими є документи, що підтверджують під-

ставу для переходу права власності в порядку правонаступництва, а також документи спадкодавця, що підтверджують виникнення у нього права власності на нерухоме майно (стаття 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

7. Відповідно до статті 115 ЦК господарське товариство є власником майна, переданого йому учасниками товариства у власність як вклад до статутного (складеного) капіталу, а також іншого майна, набутого на підставах, що не заборонені законом.

Суди повинні мати на увазі, що коли рухоме майно передано як вклад до статутного (складеного) капіталу до моменту державної реєстрації юридичної особи (частина четверта статті 87 ЦК), то право власності цієї юридичної особи на майно виникає не раніше дати такої реєстрації. Якщо рухоме майно передано як вклад до статутного (складеного) капіталу після державної реєстрації юридичної особи, то право власності цієї юридичної особи виникає з моменту передання їй майна, якщо інше не передбачено законом або учасниками юридичної особи (стаття 102 ЦК). Підтвердженням цього може бути, наприклад, акт приймання-передання майна, вручення коносамента або іншого товарно-розпорядчого документа на майно.

У разі передання нерухомого майна як вкладу до статутного (складеного) капіталу юридичної особи право власності на таке майно виникає з моменту державної реєстрації права за такою юридичною особою в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

8. Відповідно до статей 330, 334 ЦК право власності на нерухоме майно, відчужене особою, яка не мала на це права, виникає у добросовісного набувача з моменту реєстрації права на таке майно, якщо відповідно до статті 388 цього Кодексу воно не може бути витребувано у нього.

Виходячи зі змісту статті 330 ЦК, добросовісний набувач набуває право власності на майно і в тому разі, коли набрало законної сили рішення суду про відмову в задоволенні позову про витребування майна із чужого незаконного володіння, оскільки згідно з частиною другою статті 328 ЦК право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не випливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

9. Відповідно до частини першої статті 344 ЦК особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном — протягом п'яти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено ЦК.

При вирішенні спорів, пов'язаних із набуттям права власності за набувальною давністю, суди повинні враховувати, зокрема, таке:

— володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності;

— володіння визнається відкритим, якщо особа не приховувала факт знаходження майна в її володінні. Вжиття звичайних заходів щодо забезпечення охорони майна не свідчить про приховування цього майна;

— володіння визнається безперервним, якщо воно не переривалось протягом всього строку набувальної давності. У разі втрати не із своєї волі майна його давнісним володільцем та повернення цього майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування набувальна давність не переривається (частина третя статті 344 ЦК). Не переривається набувальна давність, якщо особа, яка заявляє про давність володіння, є сингулярним чи універсальним правонаступником, оскільки в цьому разі вона може при- єднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чиїм спадкоємцем (правонаступником) вона є (частина друга статті 344 ЦК).

Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється Земельним кодексом України (далі — ЗК), зокрема статтею 119.

10. Якщо особа, яка заявляє про давність володіння, заволоділа чужим майном на підставі договору з його власником (оренди, зберігання тощо), який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, вона набуває право власності за набувальною давністю на нерухоме майно через п'ятнадцять, а на рухоме майно — через п'ять років з часу спливу позовної давності за відповідними вимогами (частина третя статті 344 ЦК). При цьому строк позовної давності починає обчислюватись з моменту закінчення строку дії договору, якщо інший строк повернення речі не був установлений самим договором.

З огляду на положення статті 376 ЦК право власності за набувальною давністю на об'єкт самочинного будівництва не може бути визнано судом, оскільки цією нормою передбачено особливий порядок набуття права власності на нерухоме майно, що збудоване або будується на земельній ділянці, не відведеній для даної мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотним порушенням будівельних норм і правил.

11. Враховуючи положення статей 335 і 344 ЦК, право власності за набувальною давністю може бути набуто на майно, яке належить на праві власності іншій особі (а не особі, яка заявляє про давність володіння), а також на безхазяйну річ. Отже, встановлення власника майна або безхазяйності речі є однією з обставин, що має юридичне значення, і підлягає доведенню під час ухвалення рішення суду (стаття 214 ЦПК).

Виходячи зі змісту статей 335 і 344 ЦК, взяття безхазяйної нерухомої речі на облік органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органу місцевого самоврядування, на території якого вона розміщена, і наступна відмова суду в переданні цієї нерухомої речі у комунальну власність не є необхідною умовою для набуття права власності на цей об'єкт третіми особами за набувальною давністю.

Ураховуючи положення пункту 8 Прикінцевих та перехідних положень ЦК про те, що правила статті 344 ЦК

про набувальну давність поширюються також на випадки, коли володіння майном почалося за три роки до набрання чинності цим Кодексом, та беручи до уваги, що ЦК набрав чинності з 1 січня 2004 року, положення статті 344 ЦК поширюються на правовідносини, що виникли з 1 січня 2001 року. Отже, визнання судом права власності на нерухоме майно за набувальною давністю може мати місце не раніше 1 січня 2011 року.

При цьому суди мають виходити з того, що коли строк давнісного володіння почався раніше 1 січня 2001 року, то до строку, який дає право на набуття права власності за набувальною давністю, зараховується лише строк з 1 січня 2001 року. Разом із тим, якщо перебіг строку володіння за давністю почався після цієї дати, то до строку набувальної давності цей період зараховується повністю.

12. Ураховуючи положення статей 16, 344, 396 ЦК, до набуття права власності на майно за набувальною давністю особа, яка володіє майном, має право на захист свого володіння від третіх осіб, які не є власниками майна і не мають прав на володіння цим майном в силу іншої передбаченої законом чи договором підстави. Таким чином, давнісний володілець має право на захист свого володіння відповідно до вимог статей 387, 391 ЦК.

Під час розгляду позову про витребування майна із чужого незаконного володіння, пред'явленого давнісним володільцем, застосуванню підлягають також положення статті 388 ЦК за наявності відповідних заперечень з боку відповідача.

13. Можливість пред'явлення до суду позову про визнання права власності за набувальною давністю випливає з положень статей 15, 16 ЦК, а також частини четвертої статті 344 ЦК, згідно з якими захист цивільних прав здійснюється судом шляхом визнання права. У зв'язку з цим особа, яка заявляє про давність володіння і вважає, що у неї є всі законні підстави бути визнаною власником майна за набувальною давністю, має право звернутися до суду з позовом про визнання за нею права власності.

Відповідачем за позовом про визнання права власності за набувальною давністю є попередній власник майна або його правонаступник. У разі якщо попередній власник нерухомого майна не був і не міг бути відомим давнісному володільцю, то відповідачем є орган, уповноважений управляти майном відповідної територіальної громади.

14. Виходячи зі змісту частини першої статті 344 ЦК, відсутність державної реєстрації права власності на нерухоме майно не є перешкодою для визнання права власності на це майно у зв'язку зі спливом строку набувальної давності, оскільки така державна реєстрація може бути здійснена після визнання права власності за набувальною давністю.

Рішення суду, що набрало законної сили, про задоволення позову про визнання права власності за набувальною давністю є підставою для реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (пункт 5 частини першої статті 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

15. До завершення будівництва (створення) майна, а якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, то до моменту прийняття його до експлуатації, або якщо право власності на таке нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, то до моменту державної реєстрації право власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва не виникає (стаття 331 ЦК).

У зв'язку із цим до виникнення права власності на таке майно право власності існує лише на матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення) майна. Отже, законом не передбачено можливість визнання права власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва в судовому порядку, якщо право власності на таке майно не було зареєстроване раніше в установленому законодавством порядку.

16. При вирішенні спорів про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно суди повинні враховувати роз'яснення, надані у постанові пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30 березня 2012 року № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)».

При цьому суди повинні мати на увазі, що право власності на самочинно збудоване нерухоме майно не позбавляє можливості оспорення заінтересованою особою у майбутньому права власності на це майно з інших підстав.

17. Розглядаючи позови, пов'язані з правом спільної власності, суди повинні виходити з того, що відповідно до статті 368 ЦК спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю. Так, спільною сумісною власністю, зокрема, є: майно, набуте подружжям за час шлюбу, якщо інше не встановлено договором або законом (статті 60 – 74 Сімейного кодексу України (далі — СК)); майно, набуте в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї, якщо інше не встановлено договором, укладеним у письмовій формі. Для визначення члена сім'ї можуть використовуватись їх ознаки, наведені у статті 3 СК, статті 1 Закону України від 7 квітня 2011 року № 3206-VI «Про засади запобігання і протидії корупції»; квартира (будинок), житлові приміщення у гуртожитках, передані при приватизації з державного житлового фонду за письмовою згодою всіх повнолітніх членів сім'ї, які постійно в них мешкають, у їх спільну сумісну власність (стаття 8 Закону України від 19 червня 1992 року № 2482-XII «Про приватизацію державного житлового фонду»); майно, яке використовується для ведення особистого селянського господарства, відповідно до закону (стаття 6 Закону України від 15 травня 2003 року № 742-IV «Про особисте селянське господарство»).

Спільна власність вважається частковою, якщо договором або законом не встановлена спільна сумісна власність на майно (частина четверта статті 355 ЦК), тобто діє презумпція спільної часткової власності. Частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом. Отже, якщо розмір часток у такій власності не було визначено і учасники спільної власності при придбанні майна не виходили з рівності їх часток, розмір частки кожного з них визначається з урахуванням вкладу кожного із співвласників у придбання (виготовлення, спорудження) майна.

Частка суб'єкта права спільної сумісної власності визначається, зокрема, при поділі майна, виділі частки зі спільного майна, зверненні стягнення на майно учасника спільної власності за його боргами, відкритті після нього спадщини.

18. У разі продажу частки у праві спільної часткової власності з порушенням переважного права купівлі інших співвласників будь-який співвласник має право пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця протягом одного року від дня, коли він довідався або міг довідатися про вчинення правочину (частина четверта статті 362 ЦК).

Позов, пред'явлений із пропуском зазначеного строку, задоволенню не підлягає, якщо про застосування позовної давності заявлено стороною у спорі до винесення рішення у справі (частини третя і четверта статті 267 ЦК). Водночас за заявою позивача відповідно до частини п'ятої статті 267 ЦК цей строк може бути поновлений, якщо його пропущено з поважних причин.

Під час розгляду позову про переведення на підставі статті 362 ЦК прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу, укладеним з порушенням переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності, суду слід виходити з дійсної вартості частки на час розгляду справи. Невнесення одночасно з пред'явленням позову на депозитний рахунок суду грошової суми, яку за договором повинен сплатити покупець, є підставою для відмови в позові.

У разі порушення переважного права купівлі частки в праві спільної часткової власності рішення суду, яким задоволено позов співвласника нерухомого майна про переведення на нього прав та обов'язків покупця, є підставою для державної реєстрації права власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Вирішуючи такі спори, суд не має права задовольняти позови про визнання правочину недійсним, якщо його метою є переведення на позивача (співвласника майна) прав та обов'язків покупця, оскільки цивільним законодавством передбачено інші наслідки порушення положення частини четвертої статті 362 ЦК.

19. Застосовуючи положення статті 387 ЦК, суди повинні виходити з того, що власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним і в якої майно фактично знаходиться та є індивідуально визначеним. Позов про витребування майна, пред'явлений до особи, у незаконному володінні якої це майно знаходилось, але на момент розгляду справи в суді у неї відсутнє, не може бути задоволений.

Якщо під час судового розгляду за позовом про витребування майна із чужого незаконного володіння спірне майно було передано відповідачем іншій особі в тимчасове користування, суд відповідно до статті 33 ЦПК за клопотанням позивача залучає цю особу як співвідповідача.

У разі якщо під час судового розгляду за позовом про витребування майна із чужого незаконного володіння спірне майно було відчужено відповідачем іншій особі та передано їй у володіння, суд відповідно до статті 33 ЦПК за клопотанням позивача замінює первісного відповідача належним відповідачем або залучає до участі у справі цю особу як співвідповідача. При цьому відчужувач залучається до участі у справі як третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача (статті 35, 36 ЦПК).

20. З метою забезпечення знаходження майна у володінні відповідача на час судового розгляду позову про право на це майно суд за клопотанням позивача може вжити заходи забезпечення позову (статті 151, 152 ЦПК), наприклад, накласти арешт на майно, заборонити відповідачеві вчиняти певні дії (розпоряджатися і/або користуватися спірним майном), заборонити державному реєстратору прав на нерухоме майно вносити зміни до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, передати спірне майно на зберігання третій особі відповідно до статті 976 ЦК (судовий секвестр).

У разі задоволення позову про право на майно суд на підставі статті 217 ЦПК за заявою особи, яка бере участь у справі, також може вжити заходів для забезпечення виконання рішення.

21. Спір про повернення майна, що виникає з договірних відносин або відносин, пов'язаних із застосуванням наслідків недійсності правочину, підлягає вирішенню відповідно до законодавства, яке регулює ці відносини.

У разі коли між особами відсутні договірні відносини або відносини, пов'язані із застосуванням наслідків недійсності правочину, спір про повернення майна власнику підлягає вирішенню за правилами статей 387, 388 ЦК.

Якщо власник вимагає повернення свого майна з володіння особи, яка незаконно ним заволоділа, така позовна вимога підлягає розгляду та вирішенню також за правилами статей 387, 388 ЦК.

22. Якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати це майно з незаконного володіння набувача (статті 387, 388 ЦК). Якщо в такій ситуації (саме так обґрунтовано підставу позову) пред'явлений позов про визнання недійсними договорів про відчуження майна, суду під час розгляду справи слід мати на увазі правила, встановлені статтями 387, 388 ЦК.

У зв'язку із цим суди повинні розмежовувати, що коли майно придбано за договором в особи, яка не мала

права його відчужувати, то власник має право на підставі статті 388 ЦК звернутися до суду з позовом про витребування майна у добросовісного набувача, а не з позовом про визнання договору про відчуження майна недійсним. Це стосується не лише випадків, коли укладено один договір із порушенням закону, а й випадків, коли спірне майно відчужено на підставі наступних договорів.

23. Відповідно до статті 387 ЦК та частини третьої статті 10 ЦПК особа, яка звернулася до суду з позовом про витребування майна із чужого незаконного володіння, повинна довести своє право власності на майно, що знаходиться у володінні відповідача.

При цьому суди повинні мати на увазі, що право власності на рухоме майно доводиться за допомогою будь-яких передбачених процесуальним законодавством доказів, що підтверджують виникнення такого права у позивача.

Факт знаходження майна на балансі особи сам по собі не є доказом права власності чи законного володіння.

24. Під час розгляду позову про витребування майна відповідач згідно зі статтею 388 ЦК має право заперечити проти позову про витребування майна з його володіння шляхом подання доказів відплатного придбання ним цього майна в особи, яка не мала права його відчужувати, про що він не знав і не міг знати (добросовісний набувач). У такому разі пред'явлення зустрічного позову про визнання добросовісним набувачем не вимагається і, крім того, не є належним способом судового захисту (стаття 16 ЦК), оскільки добросовісність набуття — це не предмет позову, а одна з обставин, що має значення для справи та підлягає доказуванню за позовом про витребування майна.

Під час розгляду позову власника про витребування майна, переданого як вклад до статутного (складеного) капіталу господарського товариства, суд має враховувати, що отримання майна як вкладу до статутного (складеного) капіталу є відплатним придбанням, оскільки в результаті передання вкладу особа набуває права учасника господарського товариства.

Разом із тим відплатність придбання майна сама по собі не свідчить про добросовісність набувача.

25. Набувач визнається добросовісним, якщо при вчиненні правочину він не знав і не міг знати про відсутність у продавця прав на відчуження майна, наприклад, вжив усіх розумних заходів, виявив обережність та обачність для з'ясування правомочностей продавця на відчуження майна. При цьому в діях набувача не повинно бути і необережної форми вини, оскільки він не лише не усвідомлював і не бажав, а й не допускав можливості настання будь-яких несприятливих наслідків для власника.

До вибуття майна з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом (пункт 3 частини першої статті 388 ЦК) відносяться, зокрема, такі випадки, як вчинення правочину під впливом обману, насильства, зловмисної домовленості представника власника з другою стороною, тобто у всіх випадках, коли майно вибуло з володіння поза волею власника (або законного володільця).

Набувач не може бути визнаний добросовісним, якщо на момент вчинення правочину з набуття майна право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно було зареєстроване не за відчужувачем або у цьому реєстрі був запис про судовий спір відносно цього майна (обтяження). Водночас запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про право власності відчужувача не є безспірним доказом добросовісності набувача.

Відповідач може бути визнаний добросовісним набувачем за умови, що правочин, за яким він набув у володіння спірне майно, відповідає усім ознакам дійсності правочину, за винятком того, що він вчинений при відсутності у продавця права на відчуження.

Власник має право спростувати заперечення набувача про його добросовісність, довівши, що під час вчинення правочину набувач повинен був засумніватися у праві відчужувача на відчуження майна.

26. Відповідно до положень частини першої статті 388 ЦК власник має право витребувати своє майно із чужого незаконного володіння незалежно від заперечення відповідача про те, що він є добросовісним набувачем, якщо доведе факт вибуття майна з його володіння чи володіння особи, якій він передав майно, не з їхньої волі. При цьому суди повинні мати на увазі, що власник має право витребувати майно у добросовісного набувача лише у випадках, вичерпний перелік яких наведено в частині першій статті 388 ЦК.

Оскільки відповідно до статті 1218 ЦК до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті, право на витребування майна від добросовісного набувача, передбачене статтею 388 ЦК, переходить до спадкоємців власника.

Недійсність правочину, на виконання якого передано майно, сама по собі не свідчить про його вибуття із володіння особи, яка передала це майно, не з її волі. При цьому суд має встановити, чи була воля власника на передачу права володіння іншій особі.

27. Якщо під час розгляду позову про витребування рухомого майна із чужого незаконного володіння судом буде встановлено, що підставою виникнення права власності позивача є нікчемний правочин і відсутні інші підстави виникнення права власності, суд відмовляє в задоволенні позову незалежно від того, чи пред'являвся зустрічний позов про оспорення правочину, оскільки відповідно до частини другої статті 215 ЦК нікчемний правочин є недійсним незалежно від визнання його таким судом. Така сама оцінка може бути надана судом незаконному акту державного органу чи органу місцевого самоврядування, який покладено в основу виникнення права власності особи на рухоме майно.

28. Відповідно до частини другої статті 183 ЦК, якщо неподільна річ продана неуповноваженим відчужувачем кільком особам на підставі одного договору і знаходить-

ся в їх володінні, то на стороні набувача буде множинність осіб. У зв'язку із цим зазначені особи є співвідповідачами за позовом про витребування майна із чужого незаконного володіння.

Набувачі неподільної речі мають право заперечувати проти такого позову з підстав, передбачених статтею 388 ЦК. При цьому позов про витребування майна підлягає задоволенню, якщо хоча б один із набувачів не є добросовісним.

29. Суди під час розгляду спорів про поновлення права на частку у спільній частковій власності повинні враховувати, що якщо частка у праві спільної часткової власності за відплатним договором придбана в особи, яка не мала права її відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати, то особа, яка втратила частку, має право вимагати поновлення права на неї за умови, що ця частка вибула з її володіння не з її волі. Під час розгляду такої вимоги за аналогією закону (частина перша статті 8 ЦК) підлягають застосуванню положення статей 387, 388 ЦК. На таку вимогу поширюється загальний строк позовної давності, передбачений статтею 257 ЦК.

30. Застосовуючи положення частини другої статті 388 ЦК про те, що майно не може бути витребувано від добросовісного набувача, якщо воно було продане у порядку, встановленому для виконання судових рішень, суд повинен мати на увазі, що позов власника про витребування майна в особи, яка придбала його в результаті публічних торгів, проведених у порядку, встановленому для виконання судових рішень, підлягає задоволенню лише в тому разі, якщо торги були визнані недійсними, оскільки відповідно до частини першої статті 388 ЦК власник має право витребувати майно, яке вибуло з володіння поза його волею, і в добросовісного набувача.

Під час розгляду позову про визнання публічних торгів недійсними і витребування майна в особи, яка придбала його на торгах, суд має дати оцінку тому, чи є порушення, на які посилається позивач, суттєвими та чи вплинули вони на результат торгів. У зв'язку із цим позов про визнання публічних торгів недійсними, пред'явлений особою, права і законні інтереси якої не були порушені внаслідок відступлення від встановленого законом порядку проведення торгів, і обґрунтовані такими обставинами позовні вимоги власника про витребування проданого на торгах майна задоволенню не підлягають.

У разі наявності підстав для визнання публічних торгів недійсними у первісний стан шляхом реституції повертаються сторони договору — організатор торгів та їх переможець. Отже, після цього майно підлягає повторному продажу з публічних торгів відповідно до порядку, встановленого для виконання судового рішення, оскільки задоволення позову про визнання торгів недійсними не скасовує судового рішення, для виконання якого такі торги були проведені.

31. У разі якщо позов власника про витребування майна із чужого незаконного володіння задоволено, покупець цього майна має право відповідно до статті 661 ЦК звернутися до суду з вимогою до продавця про відшкодування збитків, завданих вилученням у нього товару за рішенням суду з підстав, що виникли до моменту його продажу.

До участі у справі за позовом про витребування майна із чужого незаконного володіння залучається особа, яка передала спірне майно відповідачу, зокрема продавець цього майна. Водночас відповідно до частини другої статті 660 ЦК незалучення покупцем продавця до участі у справі звільняє продавця від відповідальності перед покупцем, якщо продавець доведе, що, взявши участь у справі, він міг би відвернути відібрання проданого товару у покупця.

32. Вирішуючи спори щодо відповідальності добросовісного та недобросовісного набувача після витребування майна із чужого незаконного володіння, суди повинні враховувати таке:

— недобросовісний набувач зобов'язаний повернути або відшкодувати власнику всі доходи, які він одержав або міг одержати за весь час володіння майном. Добросовісний набувач повинен відшкодувати такі доходи лише з моменту, коли він дізнався про незаконність володіння майном, наприклад, з моменту, коли йому вручено повістку до суду у справі за позовом власника про витребування майна (частини перша та друга статті 390 ЦК);

— добросовісний набувач (володілець) може залишити за собою здійснені ним поліпшення майна, якщо вони можуть бути відокремлені без завдання майну шкоди. Під поліпшенням слід розуміти такі витрати на майно, які, з одного боку, не зумовлені необхідністю його збереження, але, з іншого, мають обґрунтований характер, оскільки поліпшують експлуатаційні властивості майна.

Якщо відокремлення поліпшень неможливе, добросовісний набувач (володілець) має право вимагати від власника відшкодування здійснених витрат у сумі, на яку збільшилася вартість майна (частина четверта статті 390 ЦК).

Недобросовісний набувач (володілець) не має права на залишення поліпшеного майна собі.

Крім того, добросовісний або недобросовісний набувач (володілець) майна має право вимагати від власника майна відшкодування необхідних витрат на утримання, збереження майна, здійснених ним з часу, з якого власникові належить право на повернення майна, або на передання доходів (частина третя статті 390 ЦК). У цьому разі необхідними є такі витрати, без яких стан майна істотно погіршився би, унаслідок чого його не можна було б використати за прямим призначенням.

33. Застосовуючи положення статті 391 ЦК, відповідно до якої власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном, навіть якщо вони не пов'язані із позбавленням права володіння, суд має виходити із такого.

Відповідно до положень статей 391, 396 ЦК позов про усунення порушень права, не пов'язаних із позбавлен-

ням володіння, підлягає задоволенню у разі, якщо позивач доведе, що він є власником або особою, яка володіє майном (має речове право) з підстави, передбаченої законом або договором, і що діями відповідача, не пов'язаними з позбавленням володіння, порушується його право власності чи законного володіння.

Такий позов підлягає задоволенню і в тому разі, коли позивач доведе, що є реальна небезпека порушення його права власності чи законного володіння зі сторони відповідача. При цьому суди повинні брати до уваги будь-які фактичні дані (статті 57 – 59 ЦПК), на підставі яких за звичайних умов можна зробити висновок про наявність такої небезпеки.

Позов про усунення порушень права, не пов'язаних із позбавленням володіння, підлягає задоволенню незалежно від того, на своїй чи на чужій земельній ділянці або іншому об'єкті нерухомості відповідач вчиняє дії (бездіяльність), що порушують право позивача.

34. Оскільки право власності є абсолютним правом, яке включає право володіння, користування та розпорядження майном, якого ніхто не може бути позбавлений, крім випадків, передбачених законом (стаття 41 Конституції України, статті 316 – 319 ЦК), то власник на підставі статті 391 ЦК не може бути визнаний таким, що втратив право користування своїм майном, зокрема жилим приміщенням або виселений із нього, оскільки це не відповідає характеру спірних правовідносин, й такі вимоги регулюються, зокрема, статтями 71, 72, 109, 110, 116 Житлового кодексу Української РСР (далі — ЖК УРСР).

У зв'язку із цим під час розгляду позовів про визнання особи такою, що втратила право користування жилим приміщенням, судам необхідно чітко розмежовувати правовідносини, які виникають між власником та попереднім власником житла, і правовідносини, які виникають між власником житла та членами його сім'ї, попередніми членами його сім'ї, а також членами сім'ї попереднього власника житла. Так, власник житла має право вимагати визнання попереднього власника таким, що втратив право користування житлом, що є наслідком припинення права власності на житлове приміщення (пункт 3 частини першої статті 346 ЦК) із зняттям останнього з реєстрації.

Усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном, зокрема жилим приміщенням, шляхом зняття особи з реєстраційного обліку, залежить від вирішення питання про право користування такої особи жилим приміщенням відповідно до норм житлового та цивільного законодавства (наприклад, статті 71, 72, 116, 156 ЖК УРСР; стаття 405 ЦК), а саме від вирішення однієї із таких вимог: про позбавлення права власності на жиле приміщення; про позбавлення права користування жилим приміщенням; про визнання особи безвісно відсутньою; про оголошення фізичної особи померлою.

35. Задовольняючи позов про захист права власності від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння, суд має право як заборонити відповідачу вчиняти певні дії, так і зобов'язати відповідача усунути наслідки порушення права позивача.

Відсутність заперечень попереднього власника майна проти порушення права власності, не пов'язаних із позбавленням володіння, не може бути підставою для відмови в задоволенні позову нового власника про усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном.

36. За змістом статті 391 ЦК позовна давність не поширюється на вимоги власника чи іншого володільця про усунення перешкод у здійсненні ним права користування чи розпорядження своїм майном, що не пов'язані з позбавленням володіння, оскільки правопорушення є таким, що триває у часі. У зв'язку із цим тривалість порушення права не перешкоджає задоволенню такої вимоги судом.

37. З урахуванням положень частини першої статті 15 та статті 392 ЦК власник майна має право пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорюється або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Виходячи зі змісту наведених норм права, потреба в такому способі захисту права власності виникає тоді, коли наявність суб'єктивного права власника не підтверджена відповідними доказами, підлягає сумніву, не визнається іншими особами або ними оспорюється, а не в тому разі, коли цими особами не виконується відповідне рішення суду, ухвалене раніше.

Стаття 392 ЦК не регулює правовідносин щодо самочинно збудованого нерухомого майна.

Оскільки позови про визнання права власності, що пред'явлені на підставі статті 392 ЦК, пов'язані з невизначеністю відносин права власності позивача щодо свого майна, то на ці позови не поширюються правила про позовну давність.

38. Вирішуючи спори про встановлення сервітуту, суд має враховувати, що земельний сервітут встановлюється стосовно певного об'єкта і не залежить від власників цих об'єктів, оскільки його дія зберігається в разі переходу права на земельну ділянку, щодо якої його встановлено, до іншої особи (частина перша статті 401 ЦК, частина перша статті 101 ЗК), а в разі встановлення особистого сервітуту права закріплюються за певною особою і він припиняється внаслідок її смерті (частина друга статті 401, пункт 6 частини першої статті 406 ЦК).

Види земельних сервітутів, які можуть бути встановлені рішенням суду, визначені статтею 99 ЗК. Зазначений перелік не є вичерпним.

Встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки в ефективному її використанні; умовою встановлення сервітуту є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, а сервітут, який встановлюється, є найменш обтяжливим для власника земельної ділянки.

При цьому відповідно до частини третьої статті 10 ЦПК саме позивач має довести, що повноцінне використання своєї земельної ділянки неможливе без обтяження сервітутом чужої земельної ділянки; що задоволення потреб сервітуарія неможливо здійснити в інший спосіб; що відповідно до частини третьої статті 402 ЦК він не досяг з відповідачем домовленості про встановлення сервітуту та про його умови. За певних обставин для вирішення спірних питань може бути призначена відповідна експертиза.

У рішенні суд повинен зазначити, в якій саме частині належного відповідачу майна встановлено сервітут і в якому розмірі, чітко визначити обсяг прав особи, що звернулася до суду, стосовно обмеженого користування чужим майном.

Під час розгляду спору щодо припинення сервітуту на вимогу власника землі суд має враховувати обставини, які мають істотне значення (наприклад, порушення умов використання земельної ділянки). Інші випадки припинення сервітуту визначено в статтях 406 ЦК та 102 ЗК.

39. Члени сім'ї власника житла, які проживають разом із ним, мають право користування цим житлом відповідно до закону (особистий сервітут, частина перша статті 405 ЦК). Суди повинні мати на увазі, що таким законом не може бути ЖК УРСР, а застосуванню підлягають норми, передбачені главою 32 ЦК.

З урахуванням зазначеного суди повинні виходити з того, що стосовно права членів сім'ї власника житлового приміщення на користування ним підлягають застосуванню положення статті 405 ЦК.

Оскільки інше не встановлено законом, договором чи заповітом, на підставі яких встановлено сервітут, то відсутність члена сім'ї понад один рік без поважних причин є юридичним фактом, що є підставою для втрати членом сім'ї права користування житлом. У цьому випадку положення статей 71, 72 ЖК УРСР застосуванню не підлягають.

40. Під час вирішення спорів щодо права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій) суди мають виходити з того, що згідно зі статтею 102^1 ЗК право на таке користування виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися нею для сільськогосподарських потреб або для забудови відповідно до ЦК. Підставою для виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови може також бути заповіт.

З урахуванням вимог ЗК укладення таких договорів, їх умови, строки та права і обов'язки сторін за ними, а також підстави припинення регулюються главами 33 і 34 ЦК.

Право користування чужою земельною ділянкою як для сільськогосподарських потреб, так і для забудови може відчужуватися та передаватися в порядку спадкування (статті 407, 413 ЦК), крім відчуження, внесення до статутного капіталу, передання в заставу права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності (за винятком випадків переходу права власності на будівлі та споруди).

Зазначене право припиняється в разі: поєднання в одній особі власника і землекористувача; спливу строку, на який надано право користування; використання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб — у зв'язку з її викупом через суспільну необхідність; використання земельної ділянки для забудови — у зв'язку з відмовою землекористувача від використання земельної ділянки або невикористанням її протягом трьох років підряд.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови може бути припинено за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

41. Апеляційним судам постійно аналізувати судову практику розгляду спорів про захист права власності та інших речових прав, своєчасно усувати суддівські помилки, вживати заходів для підвищення якості та оперативності в роботі судів під час розгляду справ цієї категорії.

Голова Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ **А. А. Солодков**

Секретар пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ **Д. Д. Луспеник**

ЖУРНАЛ «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» видається з 1997 року

Свідоцтво про державну реєстрацію серії КВ № 19802-9602 ПР видане 04.03.2013 р. Міністерством інформації України. Постановою президії ВАК України від 30 березня 2011 року № 1-05/3 журнал «Землевпорядний вісник» включено до наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата економічних наук.

Рекомендовано до друку Науково-експертною радою при Державному агентстві земельних ресурсів України.

Редакція журналу «Землевпорядний вісник» залишає за собою право на незначне скорочення та літературне редагування авторських матеріалів зі збереженням головних висновків і стилю автора. Надані матеріали не повертаються. При передруку посилання на «Землевпорядний вісник» обов'язкове. Відповідальність за достовірність інформації несуть автори.

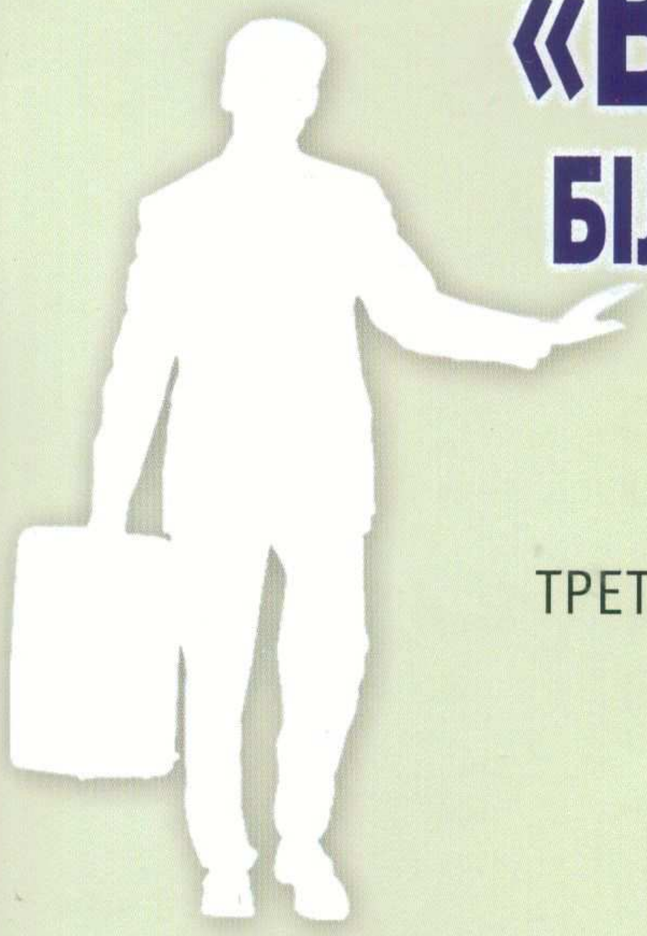
© «Землевпорядний вісник», 2014

ЗАСНОВНИК
Державне агентство земельних ресурсів України
ВИДАВЕЦЬ
Редакція журналу «Землевпорядний вісник»
Свідоцтво ДК №2588 про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і книгорозповсюджувачів видавничої продукції видане 17.08.2006 Державним комітетом телебачення і радіомовлення України.

АДРЕСА РЕДАКЦІЇ:
04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105.
Тел.: 468-21-18, 468-21-30, 067-442-33-09.
E-mail: zemvisnuk@ukr.net

Формат 60x84/8. Друк офсетний. Зам. 0113403. Наклад 6550 прим.
Підписано до друку 20.03.2014 р.
Віддруковано у видавництві «Преса України». Адреса: м. Київ, просп. Перемоги, 50.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК №310 від 11.01.2001.

«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ» – БІЛЬШЕ ЗНАНЬ, МЕНШЕ ПОМИЛОК!



ВИЙШОВ У СВІТ
ТРЕТІЙ ВИПУСК ЖУРНАЛУ
«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ»



- Під рубриками «Закон і практика», «Як придбати землю?», «Оренда землі» публікуються матеріали відомих фахівців про спадкування земель сільськогосподарського призначення, продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення з розстроченням платежу, тристоронню угоду по заміні орендаря як найдоцільніший спосіб переоформлення права оренди на нового власника. Заодно розглядаються і аналізуються життєві ситуації, пов'язані з цими питаннями.

На матеріалах, зібраних під рубрикою «Рішення місцевої влади оскаржені. Чому?», редакція пояснює, які саме порушення допускають органами місцевого самоврядування, розпоряджаючись земельними ресурсами.

Також зі сторінок цього випуску «Вашого консультанта» довідаєтеся про важливі аспекти статусу та відповідальності фізичної особи-підприємця, особливості будівництва індивідуального будинку, інших будівель і споруд.

- Видання подає роз'яснення фахівців Держземагентства, Держпідприємництва, Держводагентства, Фонду держмайна України щодо порядку оформлення права користування (оренди) земельною ділянкою сільгосппризначення; переоформлення права постійного користування землею; зміни цільового призначення земельної ділянки; оцінки об'єктів для цілей оподаткування під час спадкування та дарування, видачі документів дозвільного характеру.



Читачі «Вашого консультанта» ознайомляться з останніми новинами, знайдуть відповіді на листи, які надійшли на електронну адресу (vash-konsultant@ukr.net), довідкову інформацію.

ПЕРЕДПЛАЧУЙТЕ ТА ЧИТАЙТЕ ЖУРНАЛ «ВАШ КОНСУЛЬТАНТ» (ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС 86006) — ЯСКРАВЕ І ЗМІСТОВНЕ ДОПОВНЕННЯ ДО «ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ВІСНИКА»!

Наш передплатний індекс 48783

Землевпорядний вісник

НАУКОВО-ВИРОБНИЧИЙ ЖУРНАЛ





З II ПІВРІЧЧЯ ЖУРНАЛ ПОДОРОЖЧАЄ!

СКОРИСТАЙТЕСЯ МОЖЛИВІСТЮ ЗАПЛАТИТИ ДЕШЕВШЕ! ЩЕ НЕ ПІЗНО.

Ми довго трималися! Три роки поспіль не підвищували вартість журналу. Але ось цього року кожен випуск «Землевпорядного вісника» редакції обходиться все дорожче і дорожче. Щомісяця зростає ціна паперу, поліграфічних матеріалів, транспортних та інших послуг. Тож редакція змушена з другого півріччя дещо збільшити вартість нашого видання. Та поки що ви ще маєте змогу продовжити передплату за звичною старою ціною:

1 місяць — 30 грн 59 коп.,
3 місяці — 91 грн 77 коп.,
6 місяців — 183 грн 54 коп.

ПОСПІШАЙТЕ У ВІДДІЛЕННЯ ПОШТОВОГО ЗВ'ЯЗКУ!

НЕЗМІННИЙ ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС ЖУРНАЛУ 48783

«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» — це журнал передусім для працівників земельної сфери, органів місцевого самоврядування, виконавчої влади, сільських землевпорядників, суб'єктів господарювання, науковців, студентів, викладачів, юристів, адвокатів, нотаріусів, податківців, громадян.

ПЕРЕДПЛАТИТИ ВИДАННЯ МОЖНА Й ЧЕРЕЗ РЕДАКЦІЮ.

Контактні телефони:
067-442-33-09, 468-21-30

Електронна та поштова адреси:
- zemvisnuk@ukr.net;
- 04080, м. Київ-80, вул. Фрунзе, 105

Веб-сайт: http://zemvisnuk.com.ua