

Читайте, щоб не помилятися!

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС

86006

Ваш Консультант



Земельні, господарські, адміністративні відносини

Журнал розповсюджується лише за передплатою
Передплатити можна в усіх відділеннях Укрпошти

№9 (009) вересень 2014 року

Олена ЮРЕЦЬ

УСЕ ПРО ЗЕМЛІ ПРОМИСЛОВОСТІ

- особливості надання
- зміна цільового призначення
- вилучення
- правильне оформлення землі



Алла КАЛЬНІЧЕНКО

ЯК БУТИ, ЯКЩО НА ПРИВАТНІЙ ЗЕМЛІ ВІЯВИЛИ КУРГАН?

Катерина ГРИВНАК

НЮАНСИ ОПОДАТКУВАННЯ земель сільгосппризначення

ЧОГО ОЧІКУВАТИ МАЛОМУ І СЕРЕДНЬОМУ БІЗНЕСУ?

ЩО НОВОГО В ЗАКОНОДАВСТВІ? Читайте на сторінках 8,11,16,22

Укрдержреєстр
роз'яснює
як поновити втрачені
документи особам,
переміщеним із зони
АТО та окупованої
території АР Крим?

ВІДПОВІДІ НА ЛИСТИ ЧИТАЧІВ — з 29 по 31 сторінку

ЧОМУ ВІДМІНЕНО РІШЕННЯ
МІСЦЕВОЇ ВЛАДИ?
Про це наприкінці журналу

УВАГА!

ЮРИСТ РЕДАКЦІЇ — НА ТЕЛЕФОННОМУ ЗВ'ЯЗКУ



ВИ ВЛАСНИК ЗЕМЛІ ЧИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧ?



**ХОЧЕТЕ СТАТИ ЗЕМЛЕВЛАСНИКОМ ЧИ
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧЕМ?**



**У ВАС Є ЗАПИТАННЯ ЩОДО ПОРЯДКУ НАБУТТЯ
ЧИ ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЛІ У ВЛАСНІСТЬ
ЧИ КОРИСТУВАННЯ, ЗМІНИ ЇЇ ЦІЛЬОВОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ?**



**МАЄТЕ ПРОБЛЕМИ З ПЕРЕОФОРМЛЕННЯМ
СПАДКОВОГО ПАЮ, НЕ ЗНАЄТЕ ЯК РОЗІРВАТИ
УКЛАДЕНУ З ОРЕНДАРЕМ УГОДУ?**

На ці та інші земельні запитання почувєте відповідь від знаного юриста
Алли КАЛЬНІЧЕНКО.

14 жовтня 2014 року, у вівторок, з 14 до 16 години
редакція журналу конкретних запитань та відповідей
«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ»
спільно з редакцією науково-виробничого журналу
«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК»

проводять захід

«ЗАПИТАЙ У АЛЛИ КАЛЬНІЧЕНКО»

Упродовж двох годин на прямому телефонному зв'язку буде добре відома читачам юрист редакції «Землевпорядний вісник» Алла Георгіївна КАЛЬНІЧЕНКО, яка постійно на сторінках обох видань веде відкриті семінари з питань земельних відносин, аналізує помилки, що допускаються на практиці, відповідає на листи.

Хто бажає поставити запитання фахівцю, може у зазначений час телефонувати на київський номер:

044- 468-21-18.

Ваші запитання можуть записати за телефонами:

(044)468-21-30,

050-7-000-779,

067-442-33-09

Відповіді будуть опубліковані у жовтневому випуску журналів.

Надіслати свої запитання можна
також на електронні адреси видань:

vash-konsultant@ukr.net
zemvisnuk@ukr.net

У НОМЕРІ

ЗАКОН І ПРАКТИКА

2 Олена ЮРЕЦЬ ЗЕМЛІ ПРОМИСЛОВОСТІ. ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ І ВИКОРИСТАННЯ

- Особливості надання земель промисловості у користування
- Зміна цільового призначення земель, які надаються для потреб промисловості
- Вилучення державних і комунальних земель з користування для подальшої передачі їх в оренду для потреб промисловості
- Вкуп приватних земельних ділянок для потреб промисловості
- Оформлення права на землю для потреб промисловості
- Цільове призначення земельних ділянок, які надаються для потреб промисловості
- Переоформлення права користування земельною ділянкою, наданою для потреб промисловості

НОВЕ В ЗАКОНОДАВСТВІ

- 8 Визначено перелік контролюючих органів, яким будуть надаватися дозволи на проведення перевірок
- 22 В Україні підвищать фіксований сільгосподаток

ФАКТ І КОМЕНТАР

9 Алла КАЛЬНИЧЕНКО НА ПРИВАТНІЙ ЗЕМЛІ ВІЯВИЛИ КУРГАН. Чи завжди потрібне рішення суду для повернення землі під ним у державну власність?

ЩО НОВОГО?

- 11 Затверджено соціальні нормативи, в межах яких можна претендувати на субсидію
- Коли безробітні можуть не відвідувати центр зайнятості

УКРДЕРЖРЕЄСТР. РОЗ'ЯСНЕННЯ

- 12 12 Щодо деяких питань, пов'язаних з проведенням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно
- 14 Для осіб, тимчасово переміщених із зони проведення АТО та окупованої території АР Крим, щодо порядку і процедури реєстрації прав на нерухомість

УКРДЕРЖРЕЄСТР УКРАЇНИ. ІНФОРМАЦІЯ

- 15 Щодо реєстрації жителів Донбасу, переміщених із зон АТО, на місцях переселення, поновлення документів (якщо були втрачені), державної реєстрації фізичної особи-підприємця

МІНСОЦПОЛІТИКИ УКРАЇНИ. РОЗ'ЯСНЕННЯ

- 16 Про збереження місця роботи працівників, які переміщуються з районів проведення антитерористичної операції або залишаються у таких районах

ВИЗНАЧЕНО ПОРЯДОК

- 16 Як отримати статус учасника бойових дій воякам з АТО

ПОДАТКОВА ПРАКТИКА

- 18 Катерина ГРИВНАК
Оподаткування земель сільськогосподарського призначення

ДЕРЖАВНА ФІСКАЛЬНА СЛУЖБА. РОЗ'ЯСНЕННЯ

- 23 23 Контроль за платою за суборенду земельних ділянок
- 24 Довідка про нормативну грошову оцінку землі містить неточні відомості...
- 25 Чи підлягає оподаткуванню військовим збором матеріальна допомога?
- 25 Строки давності для застосування штрафних (фінансових) санкцій до суб'єктів господарювання становлять три роки
- 26 Операції з продажу земельної ділянки, отриманої нерезидентом у спадщину, оподатковуються
- 26 Фізособи-підприємці не сплачують військовий збір з доходів, отриманих від підприємницької діяльності

ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ: ЧЕРГОВІ ЗМІНИ

- 27 Пеня за невчасну оплату ЖКП у розмірі 0,1% від суми простроченого платежу може нараховуватися з 1 січня 2015 року
- Громадяни укладатимуть договори про щомісячне погашення реструктуризованої заборгованості

МАЛИЙ І СЕРЕДНІЙ БІЗНЕС: ЧОГО ОЧІКУВАТИ?

- 28 Скорочення кількості податків, зниження ставок, спрощення процедури адміністрування

УРЯДОВІ ІНІЦІАТИВИ

- 28 Оформлення спадкових прав пропонується спростити

ВІДПОВІДАЄМО НА ЛИСТИ

- 29 29 Право власності на житлові будинки, побудовані до 5.08.1992 р., реєструється за випискою з погосподарської книги
- 30 Межі земельної ділянки у державному акті не відповідають фактичним. Виправляємо помилки
- 31 Кошти, що надходять в порядку відшкодування втрат сільсько- та лісгосподарського виробництва. На що їх можна потратити?

32 РІШЕННЯ МІСЦЕВОЇ ВЛАДИ ОСКАРЖЕНІ. ЧОМУ?

ЗЕМЛІ ПРОМИСЛОВОСТІ. ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ І ВИКОРИСТАННЯ

Олена ЮРЕЦЬ,
юрист

Правовий статус, режим використання та облік земель промисловості регулюються Земельним кодексом України, Кодексом України про надра, наказом Держкомзему від 23.07. 2010 р. № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель», зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 1 листопада 2010 р. за № 1011/18306, Інструкцією з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем), затвердженою наказом Держкомстату України від 05.11. 1998 р. № 377, зареєстрованою в Міністерстві юстиції України 14 грудня 1998 р. за № 788/3228, тощо.

Відповідно до статті 19 ЗКУ — землі України за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Однією із категорій земель є землі промисловості.

Статтею 65 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) визначено, що землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення є земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності. До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно — побутових будівель, інших споруд (ст. 66 ЗКУ).

Землі іншого призначення — це землі, що не охоплюються визначеннями інших категорій земель та інших видів земель в межах даної категорії земель.

Промисловість України поділяється на галузі. Серед цих галузей *промисловість* — це галузь матеріального виробництва, що є сукупністю підприємств (фабрик, заводів, електростанцій, шахт, рудників тощо), на яких виробляють знаряддя праці та іншу продукцію для самої промисловості і для інших галузей господарства, а також видобувають сировину і паливо, виробляють енергію, заготовляють ліс, обробляють і переробляють продукцію, одержану в промисловості або в сільському господарстві.

В її складі виділяють видобувні і обробні галузі. *Видобувна промисловість* займається видобутком різних видів палива і сировини з надр землі, тому її розвиток і поширення залежать від розміщення і запасів корисних копалин.

До *обробної промисловості* відносяться галузі, які займаються обробкою чи переробкою сировини і напівфабрикатів. Це — машинобудування, металургія, деревообробка та інші галузі.

● ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ У КОРИСТУВАННЯ

Особливість земель промисловості полягає в тому, що вони використовуються або призначені для забезпечення діяльності промислових підприємств або експлуатації об'єктів промисловості. При цьому залежно від галузі промисловості існують певні вимоги щодо розміщення та експлуатації такої земельної ділянки, наявності та розміру санітарно-захисних смуг та охоронних зон навколо об'єктів промисловості, що на ній розміщені, обмежень або особливих умов її використання.

Так, наприклад, використання земель підприємствами гірничодобувної промисловості характеризується певними особливостями, а саме право користування відповідними земельними ділянками нерозривно пов'язане з правом користування надрами.

Надання земельних ділянок підприємствам гірничодобувної промисловості для

потреб, пов'язаних з користування надрами, по-перше, проводиться після оформлення у встановленому порядку права користування надрами, по-друге, після відновлення земель згідно із затвердженим проектом рекультивациі на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки, а, по-третє, на без аукціонній основі (ч. 2 ст. 134 ЗКУ).

Відповідно до статті 58 Кодексу України про надра, забудова площ залягання корисних копалин загальнодержавного значення, а також будівництво на ділянках їх залягання споруд, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, допускається у виняткових випадках лише за погодженням з відповідними геологічними органами та органами державного гірничого нагляду. Порядок забудови таких площ встановлений постановою Кабінету Міністрів України від 17 січня 1995 року № 33.

Згідно зі статтею 112 ЗКУ для забезпечення нормальних умов експлуатації промислових об'єктів, запобігання ушкодженню та зменшення їх негативного впливу на довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти — навколо цих об'єктів встановлюються охоронні зони. Крім того, відповідно до статті 114 ЗКУ навколо промислових об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови створюються санітарно-захисні смуги.

Необхідно відмітити, що стаття 65 ЗКУ не передбачає оформлення земельних ділянок для виробничого використання фізичним особам. Але, виходячи з положень ст. 19 Конституції України та конституційного принципу рівності, стаття 65 ЗКУ не може тлумачитися як заборона використовувати земельні ділянки «для виробничих потреб» фізичним особам, хоч у цій ситуації слід розглядати не просто фізичну особу, а фізичну особу — підприємця, адже промислове використання землі або використання землі під об'єктом промисловості передбачає обов'язкову підприємницьку діяльність.

ЗКУ також не передбачено обмежень щодо кола суб'єктів, що можуть мати на праві власності або на праві користування землі

промисловості (ч. 2 ст. 66 ЗКУ). Так, землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Розміри земельних ділянок, що надаються для розміщення об'єктів промисловості, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості освоєння.

Тобто розміри земельних ділянок, що надаються для потреб промисловості, мають бути всебічно обґрунтованими і мінімально необхідними. Вони визначаються відповідно до затверджених у встановленому порядку державних норм і проектної документації.

Розміри та внутрішнє зонування земельних ділянок промислових підприємств визначаються проектною документацією на підставі СНИП II-89-80 «Генеральні плани промислових підприємств», де визначаються нормативи мінімальної щільності забудови, що впливає на площу необхідної земельної ділянки, передбачається функціональне зонування території.

Зовнішнє зонування земель, прилеглих до ділянок промислових підприємств, а саме встановлення навколо підприємств санітарно-захисних зон, здійснюється на підставі Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ України від 19.06.1996 р. № 173, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24 липня 1996 р. за № 379/1404.

Надання земельних ділянок для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд здійснюється відповідно до статті 123-124 Земельного кодексу України.

У разі якщо земельна ділянка надається за рахунок земель, які за цільовим призначенням не віднесені до земель промисловості, то відповідно до частини 1 та 2 статті 20 ЗКУ, віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

За необхідності розміщення об'єктів промисловості на землях інших категорій спочатку має змінитися цільове призначення таких ділянок, а іноді зміні цільового призначення має передувати вилучення ділянок з користування у порядку, визначеному статтею 149 ЗКУ.

У випадку, коли будівництво об'єктів промисловості планується на землях приватної власності, спочатку їх необхідно викупити, а потім змінити цільове призначення.

● ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ, ЯКІ НАДАЮТЬСЯ ДЛЯ ПОТРЕБ ПРОМИСЛОВОСТІ

Зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Так, 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 (ст. 123 ЗКУ).

У клопотанні зазначається орієнтований 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). Органам, 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 про-

екту 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 територій населених пунктів, затверджених у встановленому 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 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.

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 затверджує-

ться Кабінетом Міністрів України, а сам 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 землепорядної документації до Кабінету Міністрів України для прийняття відповідного рішення.

● ВИЛУЧЕННЯ ДЕРЖАВНИХ І КОМУНАЛЬНИХ ЗЕМЕЛЬ З КОРИСТУВАННЯ ДЛЯ ПОДАЛЬШОЇ ПЕРЕДАЧІ ЇХ В ОРЕНДУ ДЛЯ ПОТРЕБ ПРОМИСЛОВОСТІ

Як правило, коли постає питання про будівництво об'єкта промисловості, земельна ділянка, на якій планується розмістити цей об'єкт, вже перебуває у користуванні іншої особи і використовується за іншим призначенням (переважно це сільгоспвиробництво). Для того, щоб надати земельну ділянку особі, яка планує будувати та експлуатувати промисловий об'єкт, спочатку необхідно її вилучити у того ж сільськогосподарського підприємства або у фермера.

Порядок вилучення земельних ділянок передбачений статтею 149 ЗКУ, відповідно до якого Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, — рілля, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси для нелісгосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та суб'єктів господарювання залізничного транспорту загального користування у зв'язку з їх реорганізацією шляхом злиття під час утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту відповідно до Закону України «Про особливості утворен-

ня публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», крім випадків, визначених частинами п'ятою-восьмою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 150 цього Кодексу.

У разі якщо відбувається вилучення (викуп) земель сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, то відповідно до статті 207-208 ЗКУ та постанови Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 р. № 1279 «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» здійснюється відшкодування втрат сільськогосподарського та/або лісгосподарського виробництва. Також якщо таким вилученням наносяться збитки землекористувачу, в якого земля вилучається, особа, якій земля надаватиметься під будівництво об'єкта промисловості має відшкодувати ці збитки відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам».

● ВИКУП ПРИВАТНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ПОТРЕБ ПРОМИСЛОВОСТІ

Якщо земельні ділянки, на яких планується розмістити об'єкти промисловості, перебувають у приватній власності громадян або юридичних осіб — їх необхідно викупити.

Викуп може здійснюватися безпосередньо зацікавленими особами, які планують будувати об'єкти промисловості, або ж державою чи територіальною громадою, у тому числі для суспільних потреб.

Слід розуміти, якщо мова йде про землі сільськогосподарського призначення, відчуження яких заборонене законом (підмораторні землі), викупити їх може лише орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування для суспільних потреб відповідно до вимог і у порядку, визначеному Законом України «Про відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Нагадаю, що перелік суспільних потреб визначений статтею 7 цього Закону, отже, далеко не всі земельні ділянки можуть викупуватися за цією процедурою, а також те, що такий викуп здійснюється на договірних засадах за згодою сторін.

● ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ДЛЯ ПОТРЕБ ПРОМИСЛОВОСТІ

Необхідно врахувати, що відповідно до статті 92 ЗКУ 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, їх підприємства, установи та організації, а також релігійні організації України виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності. Отже, якщо особа не відноситься до осіб, визначених статтею 92 ЗКУ, надати їй у користування земельну ділянку державної або комунальної власності для будівництва та експлуатації об'єкта промисловості можливо лише на умовах оренди.

Питання надання земельних ділянок на умовах оренди регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, Законом України «Про оренду землі», постановою Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Виникнення права приватної власності на землі промисловості може бути пов'язане з придбанням земельних ділянок на конкурентних засадах із земель державної або комунальної власності відповідно до вимог глави 21 ЗКУ.

Доцільно наголосити на тому, що здебільшого користування земельними ділянками для потреб промисловості буде виникати за результатами проведених земельних торгів, оскільки тільки в окремих випадках земля буде надавати на без аукціонній основі (ч. 1, 2 ст. 134 ЗКУ).

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про оренду землі» (далі — Закон про оренду),

оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Відповідно до статті 15 Закону про оренду, орендна плата відноситься до істотних умов договору. Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов є підставою для визнання такого договору недійсним. Підпунктом 288.1 статті 288 Податкового кодексу України визначено, що підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

Крім того, поряд з українськими юридичними особами, право на землі промисловості, у тому числі і право власності, можуть набувати іноземні юридичні особи відповідно до частини 2 статті 82 ЗКУ, а саме:

- у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;
- за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

● ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЯКІ НАДАЮТЬСЯ ДЛЯ ПОТРЕБ ПРОМИСЛОВОСТІ

Щодо цільового призначення земельних ділянок, які надаються для потреб промисловості, зауважу, що наказом Держкомзему від 23.07.2010 № 548, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України від 1 листопада 2010 р. за № 1011/18306, затверджено Класифікацію видів цільового призначення земель. Ця Класифікація визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видами господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Згідно з кодом цільового призначення земель землі всіх категорій поділяються на розділи та підрозділи. Так, землі промисловості поділяються на підрозділи:

- 11.01 — для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами;

11.02 — для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;

11.03 — для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств;

11.04 — для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

11.05 — для цілей підрозділів 11.01–11.04 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду.

Віднесення земель до категорії земель за функціональним використанням провадиться згідно з Інструкцією з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем), затвердженою наказом Держкомстату України від 05.11.98 № 377, зареєстрованою в Міністерстві юстиції України 14 грудня 1998 р. за № 788/3228, відповідно до видів економічної діяльності, зазначених у довідках, що надаються юридичним особам органами державної статистики.

Тобто, надання земельної ділянки для промисловості код класифікації (11.01–11.05) юридичним особам здійснюється відповідно до статутних документів юридичної особи, довідки зі (ЄДРПОУ) статистики, витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців Державної реєстраційної служби України, де зазначені основні види економічної діяльності підприємства.

● **ПЕРЕОФОРМЛЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ, НАДАНОЮ ДЛЯ ПОТРЕБ ПРОМИСЛОВОСТІ, У ЗВ'ЯЗКУ ЗІ ЗМІНОЮ ФОРМИ ВЛАСНОСТІ ЧИ НАЗВИ ПІДПРИЄМСТВА ПРОМИСЛОВОСТІ, ВІДЧУЖЕННІ ОБ'ЄКТА ПРОМИСЛОВОСТІ АБО Ж ПРИ ПРАВОНАСТУПНИЦТВІ**

Необхідно врахувати, що відповідно до статті 92 ЗКУ право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

З 2002 року, з набранням чинності ЗКУ в редакції 2002 року, пунктом 6 Перехідних положень було встановлено, що громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2005 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них. У подальшому цей термін було перенесено до 2008 року. Однак, рішенням Конституційного Суду України № 5 від 22.09.2005 року ця норма була визнана неконституційною, а саме в рішенні зазначено, що положення пункту 6 розділу Х втрачають 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.

Отже, юридичні особи, які отримали у постійне користування земельні ділянки для промислових (виробничих) потреб до 2002 року та мають відповідні державні акти, видані до 2002 року, не зобов'язанні переоформляти право постійного користування у разі якщо на підприємстві не відбулося реорганізації юридичної особи (в тому числі зміни його назви).

Якщо ж юридична особа реорганізована, змінила назву, форму власності або відчужила промисловий об'єкт іншій особі, право користування має бути обов'язково переоформлено на нового власника такого об'єкта. При цьому якщо така юридична особа не відноситься до переліку осіб, визначених статтею 92 ЗКУ, земельну ділянку їй можуть надати лише в оренду.

ВИЗНАЧЕНО ПЕРЕЛІК КОНТРОЛЮЮЧИХ ОРГАНІВ, яким будуть надаватися дозволи на проведення перевірок

Як уже повідомлялося, до кінця року діє мораторій на перевірки суб'єктів підприємницької діяльності. Законом України від 31.07.2014 р. № 1622-VII встановлено, що перевірки юридичних осіб та фізосіб-підприємців контролюючими органами (крім Державної фіскальної служби України) здійснюються протягом серпня-грудня 2014 року виключно з дозволу Кабінету Міністрів України або за заявкою самого суб'єкта.

Для належного виконання цієї норми Закону, Уряд визначив окремий механізм надання дозволів на проведення перевірок суб'єктів господарювання. Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.08.2014 № 408, дозволи на проведення перевірок контролюючим органам Кабмін надаватиме сам, щоразу приймаючи відповідне розпорядження. Конкретний перелік таких контролюючих органів наведено в Додатку до цієї постанови.

При цьому, без відповідного дозволу й надалі здійснюватимуться перевірки:

- стану підготовки до роботи енергетичних об'єктів суб'єктів електроенергетики та суб'єктів відносин у сфері теплопостачання;
- які проводяться за рішенням суду, на вимогу службових осіб у випадках, передбачених Кримінальним процесуальним кодексом України.

ПЕРЕЛІК

державних інспекцій та інших контролюючих органів, яким надаватиметься дозвіл Кабінету Міністрів України на проведення перевірок підприємств, установ, організацій, фізичних осіб-підприємців

Держсільгоспінспекція	Мінфін
Держекоінспекція	МОН
Держцінінспекція	Мінкультури
Держспоживінспекція	Мінінфраструктури
Укрморрічінспекція	МОЗ
Укртрансінспекція	Мінприроди
ДІНЗ	Мінекономрозвитку
Держархбудінспекція	Мінагрополітики
Держпраці	Міненерговугілля
Держфінінспекція	Пенсійний фонд України
Держатомрегулювання	Нацкомфінпослуг
Держенергоефективності	НКРЕ
Держветфітослужба	Національна комісія,
Держземагентство	що здійснює державне
Держлісагентство	регулювання у сфері
Держрибагентство	комунальних послуг
ДСНС	НКЦПФР
Держгеонадра	НКРЗІ
ДКА	Фонд соціального захисту
Держекспортконтроль	інвалідів
Державна служба	Фонд соціального
інтелектуальної власності	страхування від нещасних
Держстат	випадків на виробництві
Держгірпромнагляд	та професійних
Державіаслужба	захворювань
Укравтодор	Фонд соціального
Держтуризмкурорт	страхування
Держкіно	з тимчасової втрати
Держсанепідслужба	працездатності
Держлікслужба	Державна інспекція
Держслужба соцзахворювань	з енергетичного нагляду
Пробірна служба	за режимами споживання
Держфінмоніторинг	електричної та теплової
Укрдержархів	енергії
ДСКН	Державна інспекція
ДСЗПД	з експлуатації
Антимонопольний комітет	електричних станцій і
Рахункова палата	мереж
Адміністрація Держспецзв'язку	Національна експертна
Фонд державного майна	комісія з питань захисту
МВС	суспільної моралі

Додаток до постанови Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2014 р. № 408

НА ПРИВАТНІЙ ЗЕМЛІ ВИЯВИЛИ КУРГАН.

ЧИ ЗАВЖДИ ПОТРІБНЕ РІШЕННЯ СУДУ ДЛЯ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЛІ ПІД НИМ У ДЕРЖАВНУ ВЛАСНІСТЬ?

Алла КАЛЬНІЧЕНКО,
юрист

Бердянська міжрайонна прокуратура забезпечила повернення у власність держави прадавнього степового велетня — кургану вартістю понад мільйон гривень.

Встановлено, що під час розпаявання земель ще в 90-х роках минулого століття Андріївська сільрада віддала архітектурну пам'ятку в приватні руки, не оформивши належним чином жодних документів на курган. У результаті історико-культурні землі багато років розорювалися. Чи постраждав від господарської діяльності курганний могильник наразі з'ясовують спеціалісти.

Прокуратура звернулася до суду з вимогою визнати незаконним відповідні рішення сільради, недійсним державний акт на право власності на землю і повернути історико-культурні землі та курган у власність держави.

Суд повністю задовольнив вимоги наглядового відомства. Наразі вже підписано акти приймання-передачі щодо повернення історичних земель державі.

Це повідомлення прес-служби прокуратури Запорізької області наштовхнуло автора на деякі думки, якими хочеться поділитися з читачами.

На жаль, такі випадки непоодинокі. І мова йде, як правило, про прийняті у 90-х роках рішення місцевих рад про передачу у приватну або колективну власність земельних ділянок, на яких могли розміщуватися кургани або інші археологічні пам'ятки і про які місцева рада не знала.

То чому ж сьогодні судами відміняються рішення щодо приватизації земель і повертають їх у державну власність?

Спробуємо проаналізувати цю ситуацію.

Роздержавлення та передача у колективну власність земель колективних сільськогосподарських підприємств (КСП) відбувалися відповідно до Земельного кодексу України (в редакції 1992 року), Указів Президента України від 10.11.1994 року № 666 та від 08.08.1995 року № 720.

У 2003 році Верховною Радою України було прийнято спеціальний закон з цього питання, а саме Закон України «Про порядок виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Ці нормативно-правові документи визначали які землі можуть передаватися у колективну власність, яку частину земель необхідно залишити у державній власності, передавши до резервного фонду та земель запасу, хто має право на земельну частку (пай), як визначити розмір земельної частки (паю) та інше.

Доцільно зауважити, що при передачі земель у колективну власність документи із землеустрою, які виготовлялися землевпорядними установами та організаціями, мали обов'язково погоджуватися органами виконавчої влади, у тому числі й органами культурної спадщини. Тобто, якщо цими органами проекти землеустрою були погоджені без зауважень і на

цьому етапі ними не висувався жодних претензій щодо наявності курганів або інших пам'яток археології, то рішення рад про передачу цих земель у колективну власність є законними, оскільки приймалися відповідно до погоджених документів та у межах повноважень, визначених законом.

Кургани та інші археологічні пам'ятки мають бути обов'язково обстежені, внесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток, а навколо них — встановлені охоронні зони. При цьому звертаємо увагу на те, що цим повинні займатися саме органи охорони культурної спадщини, а не органи місцевого самоврядування.

Статтею 75 Земельного кодексу України (в редакції 1992 року) було встановлено, що до земель історико-культурного призначення належать землі історико-культурних заповідників, меморіальних парків, поховань, археологічних і архітектур-

них пам'яток та архітектурно-ландшафтних комплексів.

На землях історико-культурного призначення забороняється будь-яка діяльність, що суперечить їх цільовому призначенню.

Для забезпечення режиму історико-культурних заповідників, меморіальних парків, поховань, археологічних і архітектурних пам'яток та архітектурно-ландшафтних комплексів встановлюються охоронні зони з заборонаю на землях цих зон діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на забезпечення дотримання режиму земель історико-культурного призначення.

Порядок використання земель історико-культурного призначення визначається законодавством України.

Спеціальний закон — Закон «Про охорону культурної спадщини» Верховною Радою було прийнято 8 червня 2000 року, а набув він чинності з 12 липня 2000 року. Тобто вже тоді, коли основна хвиля роздержавлення земель КСП відбулася.

Так, цим Законом встановлено, що пам'ятка, крім пам'ятки археології, може перебувати у державній, комунальній або приватній власності. Суб'єкти права власності на пам'ятку визначаються згідно із законом.

Усі пам'ятки археології, в тому числі ті, що знаходяться під водою, включаючи пов'язані з ними рухомі предмети, є державною власністю. Такі рухомі предмети підлягають віднесенню до державної частини Музейного фонду України, обліку та збереженню у порядку, визначеному законодавством.

Землі, на яких розташовані пам'ятки археології, перебувають у державній власності або вилучаються (викуповаються) у державну власність в установленому законом порядку, за винятком земельних ділянок, на яких розташовуються пам'ятки археології — поля давніх битв (ст. 17 Закону).

Тобто, пам'ятки археології, до яких належать і кургани, є об'єктами виключно права власності держави. Земельні ділянки, на яких вони розташовуються, теж мають перебувати тільки у державній власності. При цьому Закон передбачає, що у випадку, якщо земельна ділянка до набрання чинності була передана у власність громадянам або юридичним особам, вона має бути викуплена державою.

Зокрема, відповідно до статті 21 Закону:

- «1. Якщо в результаті дій або бездіяльності власника пам'ятки їй загрожує пошкодження або знищення, відповідний орган охорони культурної спадщини робить власнику пам'ятки відповідне попередження.*
- 2. Якщо власник пам'ятки не вживе заходів щодо її збереження, зокрема у зв'язку з неможливістю створення необхідних для цього умов, суд за позовом відповідного органу охорони культурної спадщини може постановити рішення про її викуп.*
- 3. У разі невідкладної необхідності забезпечення умов для збереження пам'ятки позов про її викуп може бути пред'явлено без попередження.*
- 4. Викуплена пам'ятка переходить у власність держави. Викупна ціна пам'ятки визначається за згодою сторін, а в разі спору — судом».*

Підіб'ємо підсумки:

1. Усі нерухомі пам'ятки археології, до яких відносяться і кургани, мали бути обстежені органами культурної спадщини, внесені до державного реєстру пам'яток.
2. Навколо цих об'єктів органами культурної спадщини мали бути встановлені охоронні зони.
3. При передачі земель у колективну або приватну власність проекти землеустрою обов'язково погоджувалися органами культурної спадщини.
4. Якщо, погоджуючи проект землеустрою, орган культурної спадщини не зазначав про наявність на земельній ділянці, яка передається у приватну або колективну власність, пам'ятки археології, то вважається, що орган, який затверджував цей проект та приймав рішення про передачу землі у власність, діяв у межах закону.
5. У випадку виявлення пам'ятки археології на земельній ділянці, яка раніше передана у приватну або колективну власність, питання має вирішуватися відповідно до вимог статті 21 Закону України «Про охорону культурної спадщини», а саме через викуп такої ділянки або її частини у державну власність.

6. І наостанок хочеться нагадати декілька норм нашого Основного Закону, а саме:

Стаття 58. Закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Стаття 19. Правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Стаття 41. Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності.

Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом.

Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

ЗАТВЕРДЖЕНО СОЦІАЛЬНІ НОРМАТИВИ, В МЕЖАХ ЯКИХ МОЖНА ПРЕТЕНДУВАТИ НА СУБСИДІЮ

Кабінет Міністрів України установив громадянам, які мають субсидії на оплату житлово-комунальних послуг, соціальні норми житла та соціальні нормативи користування житлово-комунальними послугами, щодо оплати яких надано пільги. (Постанова КМУ «Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування» від 06.08.14 р. № 409. Набрав чинності з 1.10.14 р.)

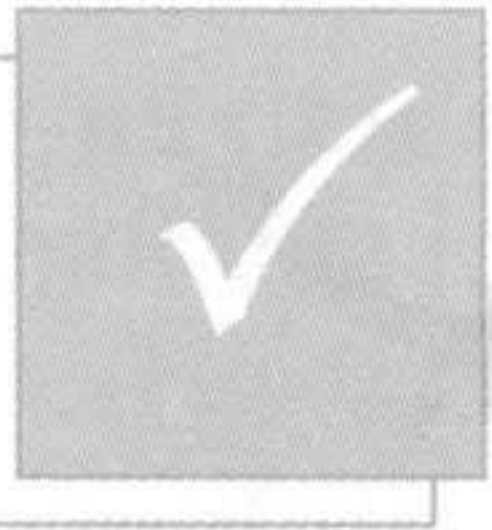
Наприклад, для користування послугами з газопостачання соціальні нормативи встановлено в такому розмірі: за наявності газової плити та централізованого гарячого водопостачання — 6 куб. м на одну особу; якщо є газова плита, але відсутні централізоване гаряче водопостачання та газовий водонагрівач — 9 куб. м на одну особу; якщо ж є газова плита та газовий водонагрівач — 18 куб. м на одну особу. При цьому раніше норми споживання газу за цих умов становили 9,8; 18,3 та 23,6 куб. м на одну особу відповідно.

Зауважимо, субсидію для відшкодування оплати вартості житлово-комунальних послуг призначатимуть у розмірі соціальних нормативів користування відповідними послугами.

КОЛИ БЕЗРОБІТНІ МОЖУТЬ НЕ ВІДВІДУВАТИ ЦЕНТР ЗАЙНЯТОСТІ

Постановою Кабінету Міністрів України від 27.08.14 р. № 403 «Про внесення змін до Порядку реєстрації, переєстрації безробітних та ведення обліку осіб, які шукають роботу» встановлено, що термін 30 днів, протягом якого безробітні мають хоча б один раз відвідати центр зайнятості, може бути продовжено у випадку:

- наявності поважних причин. При цьому така поважна причина обов'язково має бути підтверджена відповідними документами. До поважних причин відносять: хворобу громадянина, смерть членів сім'ї та родичів, догляд за хворою дитиною віком до 14 років, відвідування лікарні, судових та правоохоронних органів, районних військоматів, інших державних установ та інші обставини, які унеможливають відвідування центру зайнятості;
- дії обставин непереборної сили. Громадяни можуть не з'являтися до центру зайнятості й у випадку надзвичайної ситуації. Її виникнення на запит центру зайнятості підтверджується відповідним органом влади.



ЩОДО ДЕЯКИХ ПИТАНЬ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ПРОВЕДЕННЯМ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Державна реєстраційна служба звертає увагу структурних підрозділів Головних управлінь юстиції в областях та м. Києві, що реалізують повноваження Укрдержреєстру у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, на необхідності вжиття дієвих заходів, спрямованих на скорочення часу та спрощення процедури прийому документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, та забезпечення дотримання законодавства при прийнятті рішень за результатами розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав.

1. Згідно зі статтею 16 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон), пункту 13 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868 (далі — Порядок), державні реєстратори разом з оригіналами документів, що подаються разом з заявами у сфері державної реєстрації прав, приймають копії необхідних документів, засвідчені в установленому порядку, які в подальшому долучаються до матеріалів реєстраційних чи облікових справ.

Вважаємо за доцільне нагадати, що Державною реєстраційною службою роз'яснено, що для цілей проведення державної реєстрації прав засвідченими в установленому порядку вважаються як нотаріально засвідчені копії документів, так і копії документів, що засвідчує безпосередньо заявник.

Вкотре наголошуємо, що вимагати подання заявником засвідчених нотаріально ко-

пій документів державним реєстраторам забороняється.

При самотійному засвідченні заявником копій документів, що безпосередньо його стосуються, заявник має проставити відмітку про те, що така копія відповідає оригіналу документа, свій особистий підпис, ініціали та прізвище, а також дату засвідчення копії.

При цьому, якщо копії документів, що подаються для проведення державної реєстрації прав, викладені на двох і більше аркушах, прошиті (чим забезпечується цілісність поданого документа), заявник може засвідчити лише титульний аркуш такої копії. У разі, якщо на одному аркуші розміщені фотокопії кількох документів, рекомендується проставлення одного напису, яким засвідчуються відповідність оригіналам всіх копій документів, розміщених на ньому.

Державні реєстратори зобов'язані надавати заявникам необхідну роз'яснювальну, інформаційну та консультативну допомогу з цих питань.

2. Аналіз скарг громадян та юридичних осіб, що надходять до Укрдержреєстру, свідчить про необхідність приділити увагу питанню подання до органів державної реєстрації прав документів, виданих судами, органами державної виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, з огляду на те, що заінтересованій особі видаються не оригінали вказаних документів, а їх копії, засвідчені в установленому порядку.

У свою чергу, згідно з пунктом 3.16 ДСТУ 2732:2004 «Діловодство й архівна справа. Терміни та визначення понять», затвердженого наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 28 травня 2004 року № 97, засвідчена копія, що містить реквізити, в окремих випадках має юридичну силу оригіналу.

Так, відповідно до пункту 2.6.10. Інструкції з діловодства в господарських судах України, затвердженої наказом Державної судової адміністрації від 20 лютого 2013 року № 28 (далі — Інструкція), оригінал судового рішення залишається в матеріалах справи.

Учасникам судового процесу видаються копії судових рішень, засвідчених відміткою «Згідно з оригіналом». Зазначається назва посади, особистий підпис відповідальної особи, яка засвідчує примірник, її ініціали, прізвище, дата засвідчення копії. Копія судового рішення скріплюється відповідною (не гербовою) печаткою суду так, щоб відбиток печатки охоплював останні кілька

літер назви посади відповідальної особи, що засвідчує документ (пункт 2.6.11 Інструкції).

Якщо копія складається з кількох аркушів, її потрібно прошити.

Тобто, для проведення державної реєстрації прав заінтересована особа подає органу державної реєстрації прав належним чином засвідчену копію судового рішення.

Аналогічна ситуація виникає під час проведення державної реєстрації прав на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування щодо об'єкта нерухомого майна.

Відповідно до частини одинадцятої статті 58 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» на вимогу громадян їм може бути видана копія відповідних актів органів та посадових осіб місцевого самоврядування.

За загальним правилом, візується та підписується лише оригінал рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який зберігається у органі, що прийняв відповідне рішення.

Копія рішення підписується відповідальною особою, із зазначенням її ініціалів, прізвища та дати засвідчення копії та засвідчується відповідною печаткою.

Тому, для проведення державної реєстрації прав заявник подає органу державної реєстрації прав належним чином засвідчену копію рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

3. У зв'язку з надходженням повідомлень про факти перевищення повноважень державних реєстраторів, пов'язаних із запитуванням інформації від органів, що проводили державну реєстрацію до 1 січня 2013 року, звертаємо увагу на наступне.

Пунктом 8 частини другої статті 9 Закону державним реєстраторам під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 1 січня 2013 року, надано право запитувати від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які відповідно до чинного на момент реєстрації законодавства проводили таку реєстрацію, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником або якщо документи, подані заявником, не містять передбачених цим Законом відомостей про правонабувача або про нерухоме майно.

Органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, до яких надійшов запит, зобов'язані безоплатно в установленому законодавством порядку протягом трьох робочих днів надати державному реєстратору відповідну інформацію, зокрема щодо зареєстрованих речових прав на нерухоме майно, у тому числі земельні ділянки.

Наголошуємо, що державний реєстратор запитує таку інформацію від органів виконавчої влади, органів

місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які відповідно до чинного на момент реєстрації законодавства проводили таку реєстрацію, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень, у разі, якщо ним вичерпано можливості одержання відомостей, необхідних для проведення державної реєстрації прав, зокрема із документів, поданих заявником, за результатами пошуку інформації в інформаційних системах, що діяли до 1 січня 2013 року, тощо.

4. Також звертаємо увагу на необхідності забезпечення повноти, об'єктивності та обґрунтованості рішень про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень, що приймаються державними реєстраторами прав на нерухоме майно та неухильне виконання наказу Міністерства юстиції від 05 серпня 2013 року № 1609/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 06 серпня 2013 року за № 1337/23869, щодо обов'язкового зазначення в рішеннях про відмову в державній реєстрації прав, вичерпного переліку обставин, що стали причиною такої відмови.

Так, частиною другою статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що державний реєстратор приймає рішення про відмову у державній реєстрації прав за наявності відповідних підстав.

Разом з цим, як показує практика, державними реєс-

траторами при винесенні рішень про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень не завжди вказується вичерпний перелік підстав прийняття рішення відповідно до статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно».

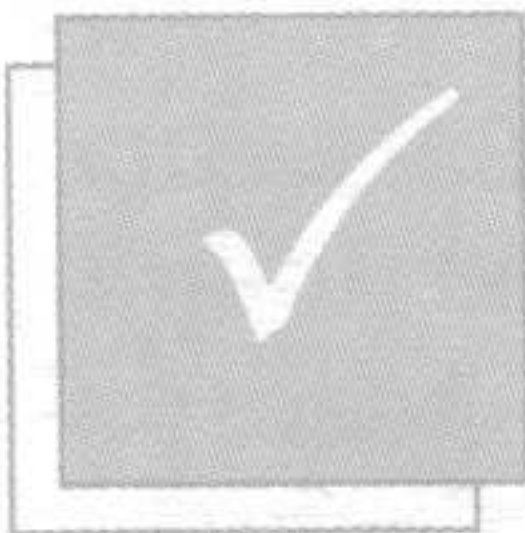
Мають місце й випадки, коли в якості підстави відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор зазначає лише пункт 4 частини першої статті 24 Закону, не пояснюючи при цьому, в чому саме полягає невідповідність поданих документів вимогам законодавства чи неможливість встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують.

Зазначене призводить до неоднозначного розуміння рішення, ускладнює оскарження його в судовому порядку та є грубим порушенням вимог законодавства.

Крім того, якщо в ході аналізу документів, поданих для проведення державної реєстрації прав, державним реєстратором виявлено кілька підстав для відмови у державній реєстрації прав або зупинення розгляду заяви, у відповідному рішенні необхідно вказувати відразу всі виявлені підстави, із посиланням на норми чинного законодавства.

Прошу довести зазначене до відома та врахування в роботі органів державної реєстрації прав, нотаріусів як спеціальних суб'єктів, на яких покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Лист Укрдержреєстру
від 26.08.2014 р. №9355/07-15-14



Для осіб, тимчасово переміщених із зони проведення АТО та окупованої території АР Крим, щодо порядку і процедури реєстрації прав на нерухомість

Закonom України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон) запроваджено з 1 січня 2013 року єдину по всій території України систему державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка відповідно до цього Закону здійснюється шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Вказаний реєстр діє на всій, без виключення, території України. Провести державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно у нашій державі у будь-який інший спосіб, ніж шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, є неможливим.

З метою реалізації частини четвертої статті 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» № 1207-VII, 02 липня 2014 року прийнято постанову Кабінету Міністрів України № 226 «Питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке розташоване на тимчасово окупованій території».

Відповідно до положень вищезазначеної постанови, державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, ведення реєстраційних та облікових справ, вчинення інших реєстраційних дій щодо нерухомого майна, яке розташоване в межах території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя, здійснюють органи державної реєстрації прав Херсонської та Запорізької областей відповідно до законодавства України у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Крім того, з метою забезпечення захисту прав та законних інтересів фізичних та юридичних осіб у зв'язку із соціально-політичною ситуацією, що склалась у Луганській та Донецькій областях, Державною реєстраційною службою України було розроблено проект наказу Міністерства юстиції України «Про тимчасові заходи щодо надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розташоване в межах територій Луганської та Донецької областей», який 15 серпня 2014 року підписано Міністром юстиції України за № 1354/5.

Цим наказом передбачено, що заяви про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, розташоване в межах територій Луганської та Донецької областей, можуть подаватися як до будь-якого органу державної реєстрації прав на території області, в межах якої розташоване нерухоме майно, так і до органів державної реєстрації прав Харківської, Полтавської, Дніпропетровської, Запорізької, Житомирської, Сумської та Чернігівської областей.

ЩОДО

- реєстрації жителів Донбасу, переміщених із зон АТО, на місцях переселення,
- поновлення документів (якщо були втрачені),
- державної реєстрації фізичної особи-підприємця

1. У разі, якщо переселенець бажає зареєструватися як фізична особа-підприємець, щоб забезпечувати себе доходом, самотійно сплачувати податки державі, яким чином він може зробити це на місці поселення, адже державна реєстрація за діючим законом відбувається за місцем реєстрації/прописки? Чи передбачено якісь зміни у законодавстві щодо цього питання у зв'язку з подіями на Донечинні та Луганщині?

Державна реєстрація фізичної особи, яка має намір стати підприємцем, проводиться в порядку, встановленому статтями 42-44 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців» (далі — Закон про реєстрацію).

Відповідно до частини першої статті 42 Закону про реєстрацію для проведення державної реєстрації фізична особа, яка має намір стати підприємцем та має реєстраційний номер облікової картки платника податків, повинна особисто або через уповноважену особу подати державному реєстратору відповідний пакет документів за місцем проживання.

Однією з підстав, за наявності яких державний реєстратор має право залишити без розгляду документи, є подання документів за неналежним місцем проведення державної реєстрації фізичної особи — підприємця (частина шоста статті 42 Закону про реєстрацію).

Згідно із частиною четвертою цієї статті якщо доку-

менти для проведення державної реєстрації подаються заявником особисто, державному реєстратору додатково пред'являється паспорт громадянина України або паспортний документ іноземця.

Відповідно до статті 1 Закону про реєстрацію місце проживання фізичної особи — житловий будинок, квартири, інше приміщення, придатне для проживання в ньому (гуртожиток, готель тощо) у відповідному населеному пункті, в якому фізична особа проживає постійно, переважно або тимчасово, що знаходиться за певною адресою, за якою здійснюється зв'язок з фізичною особою.

Статтею 2 Закону України від 11.12.2003 р. № 1382 «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» (далі — Закон № 1382) встановлено, що громадянам України, а також іноземцям та особам без громадянства, які на законних підставах перебувають в Україні, гарантуються свобода пересування та віль-

ний вибір місця проживання на її території, за винятком обмежень, які встановлені законом.

Відповідно до статті 6 Закону № 1382 громадянин України, а також іноземець чи особа без громадянства, які постійно або тимчасово проживають в Україні, зобов'язані протягом десяти днів після прибуття до нового місця проживання зареєструвати місце проживання.

Реєстрація — це внесення інформації до Єдиного державного демографічного реєстру про місце проживання або місце перебування особи із зазначенням адреси, за якою з особою може вестися офіційне листування або вручення офіційної кореспонденції.

Згідно із статтею 3 Закону № 1382 документи, до яких вносяться відомості про місце проживання/місце перебування особи є паспорт громадянина України, тимчасове посвідчення громадянина України, посвідка на постійне проживання, посвідка на тимчасове проживання, посвідчення біженця, посвідчення особи, яка потребує додаткового захисту, посвідчення особи, якій надано тимчасовий захист, довідка про звернення за захистом в Україні.

Крім того, за вимогою особи органом міграційної служби може бути видана довідка про реєстрацію міс-

ця проживання/місця перебування, яка підтверджує реєстрацію місця її проживання/місця перебування.

Ураховуючи викладене вище, фізична особа, яка змінила місце проживання/перебування з території Донецької або Луганської областей на іншу адміністративно-територіальну одиницю України, може звернутися з документом, що підтверджує даний факт зміни місця проживання/перебування до державного реєстратора відповідної адміністративно-територіальної одиниці для проведення державної реєстрації фізичної особи — підприємця.

2. Як відновити документи, якщо людина терміново залишала зону АТО і втратила свідоцтво про народження дитини тощо? Куди звертатись? Скільки часу піде на відновлення?

Реалізація прав у сфері державної реєстрації актів цивільного стану осіб, які вимушено залишили місця проживання внаслідок обставин, пов'язаних з проведенням антитерористичної операції на території Донецької та Луганської областей, нормативно урегульована.

Так, вимушені переселенці можуть звертатися з заявами щодо державної реєстрації актів цивільного стану, внесення змін до актових записів цивільного стану, їх поновлення та анулювання до відділів державної реєстрації актів цивільного стану за місцем фактичного проживання або перебування.

При зверненні до відділів державної реєстрації актів цивільного стану на підтвердження фактів державної реєстрації актів цивільного стану можна отримувати витяги з Державного реєстру актів цивільного стану громадян, які видаються незалежно від місця реєстрації акту цивільного стану і проживання особи.

У разі якщо неможливо витребувати документи про державну реєстрацію актів цивільного стану у зв'язку зі зберіганням актових записів цивільного стану на території АТО, актовий запис цивільного стану може бути поновлено у відділі державної реєстрації актів цивільного стану за місцем проживання (перебування) особи.

Терміни отримання документів у зв'язку з поновленням актового запису цивільного стану залежать від необхідності витребування відомостей, необхідних для зазначення в актовому записі цивільного стану, що поновлюється, від компетентних органів іноземних держав. У цьому випадку термін становитиме до трьох місяців.

3. Чи може громадянин за відновленими документами реєструвати СПД?

Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців» не встановлено заборони щодо державної реєстрації підприємницької діяльності фізичною особою за її відновленими документами.

З метою недопущення звільнення власником або уповноваженим ним органом підприємства, установи, організації громадян, які переміщуються з районів проведення антитерористичної операції або залишаються у таких районах, Мінсоцполітики звертає увагу на наступне.

Працівники, які не виходять на роботу у зв'язку з переміщенням із районів проведення антитерористичної операції, або ті, які залишаються у таких районах під час проведення антитерористичної операції і не мають змоги виходити на роботу у зв'язку з небезпекою для життя та здоров'я, не можуть бути звільнені за пунктом 4 частини першої статті 40 Кодексу законів про працю України на підставі «прогул».

Зазначене обумовлено необхідністю збереження життя і здоров'я таких працівників та їх сімей і вважається як відсутність на роботі з поваж-

ВИЗНАЧЕНО ПОРЯДОК

ЯК ОТРИМАТИ СТАТУС УЧАСНИКА БОЙОВИХ ДІЙ ВОЯКАМ З АТО

Постановою Кабінету Міністрів України від 20.08.2014 р. № 413 визначено порядок надання статусу учасника бойових дій особам, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України і брали безпосередню участь в антитерористичній операції (далі — АТО), забезпеченні її проведення.

ПРО ЗБЕРЕЖЕННЯ МІСЦЯ РОБОТИ ПРАЦІВНИКІВ, ЯКІ ПЕРЕМІЩУЮТЬСЯ З РАЙОНІВ ПРОВЕДЕННЯ АНТИТЕРОРИСТИЧНОЇ ОПЕРАЦІЇ АБО ЗАЛИШАЮТЬСЯ У ТАКИХ РАЙОНАХ

них причин. У такому випадку за працівниками зберігаються робоче місце та посади.

Разом з тим пропонуємо рекомендувати роботодавцям за необхідності надавати працівникам на їх прохання оплачувані відпустки, відпустки без збереження заробітної плати, що надаються працівникам в обов'язковому порядку, та відпустки без збереження заробітної плати, які надаються за угодою сторін у порядку, визначеному законодавством.

Відповідно до статті 34 Кодексу законів про працю простій — це призупинення роботи, викликане відсутністю

організаційних або технічних умов, необхідних для виконання роботи, невідворотною силою або іншими обставинами.

Час простою не з вини працівника оплачується з розрахунку не нижче від двох третин тарифної ставки встановленого працівникові розряду (окладу) (стаття 113 КЗпП).

Разом з тим неможливість повернення працівника на підприємство, яке знаходиться в зоні проведення антитерористичної операції, на нашу думку, не є простоем.

Тому Мінсоцполітики з метою врегулювання на законо-

давчому рівні питань збереження трудових відносин та надання відпусток працівникам за місцем роботи на території проведення антитерористичних операцій розробило проект Закону України «Про внесення зміни до статті 25 Закону України «Про відпустки», яким пропонується надавати працівникам відпустку без збереження заробітної плати на весь період проведення антитерористичної операції.

Прийняття зазначеного проекту сприятиме збереженню робочих місць за такими працівниками, зарахуванню періоду їх відсутності на роботі у зв'язку з проведенням антитерористичної операції до стажу роботи та дасть змогу таким працівникам вжити заходів для збереження їх життя і здоров'я без ризику втрати роботи.

Листи Мінсоцполітики України від 08.07.2014 р. N 7302/3/14-14/13 та 11.08.2014 р. N 8946/0/14-14/13

Статус учасника бойових дій отримають:

— військовослужбовці (резервісти, військовозобов'язані) та працівники ЗСУ, Нацгвардії, СБУ, Служби зовнішньої розвідки, Держприкордонслужби, Держспецтрансслужби, особам рядового і начальницького складу, військовослужбовцям, працівникам МВС, Управління держохорони, Держспецзв'язку, ДСНС, ДПтС, які брали безпосередню участь та забезпечували проведення АТО, перебуваючи безпосередньо в районах її проведення;

— працівники підприємств, які залучалися і брали безпосередню участь в АТО в районах її проведення.

Приймати рішення про надання статусу учасника бойових дій буде міжвідомча комісія з питань розгляду матеріалів про визнання учасниками бойових дій. Її створення поклали на плечі Держслужби у справах ветеранів війни та учасників АТО. Одна з головних умов надання статусу учасника бойових дій — подання командиром військової частини (органу, підрозділу) або іншим керівником установи всіх

необхідних документів, які б підтверджували безпосередню участь підлеглого у АТО. Це можуть бути: витяги з наказів, директив, розпоряджень, посвідчень про відрядження, журналів бойових дій, бойових донесень, дислокацій, книг нарядів, графіків несення служби, звітів, зведень, донесень, матеріалів спеціальних (службових) розслідувань за фактами отримання поранень. Якщо ж командир або керівник не надали комісії всіх необхідних документів, особа яка брала участь в АТО, може це зробити самостійно.

ОПОДАТКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Катерина ГРИВНАК,
заступник начальника
відділу плати за землю
з юридичних осіб та
місцевих податків і зборів
Управління місцевих
податків і зборів, плати
за землю Департаменту
оподаткування об'єктів
і операцій Державної
фіскальної служби
України

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених главою 5 Земельного кодексу України..

До категорії земель сільськогосподарського призначення належать землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або які можуть використовуватися для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення віднесено:

- сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Правильність оподаткування землі залежить від багатьох чинників і насамперед:

- від того, на яких умовах надано земельну ділянку — у власність, у постійне користування, в оренду;
- від категорії земельної ділянки, яка залежить від її цільового призначення;
- від встановлення нормативної грошової оцінки.

ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЇХ ПРАВОВИЙ СТАТУС

Отримати у власність або користування землі сільськогосподарського призначення можуть:

- громадяни — для ведення особистого сеянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарські підприємства — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарські науково-дослідні установи та навчальні заклади, сільські професійно-технічні училища та загальноосвітні школи — для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
- несільськогосподарські підприємства, установи та організації, релігійні організації й об'єднання громадян — для ведення підсобного сільського господарства;
- оптові ринки сільськогосподарської продукції — для розміщення власної інфраструктури.

Слід зазначити, що землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним особам та іноземним державам.

Сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям (крім державних і

комунальних) землі сільськогосподарського призначення можуть належати на праві власності. Державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям земельні ділянки із земель державної і комунальної власності для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва надаються у постійне користування.

Державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи і організації можуть орендувати земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб.

Землі фермерського господарства можуть складатись із:

- земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству (як юридичній особі);
- земельних ділянок, що належать громадянам — членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Громадяни України можуть мати на праві власності, а також орендувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть мати зазначені земельні ділянки лише на умовах оренди.

Громадяни України із земель державної та комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. Іноземні громадяни та особи без громадянства, а також юридичні особи можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди. Використання земельних ділянок садівничих товариств здійснюється відповідно до закону та статутів цих товариств.

Приватні несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати у власність або оренду землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства.

Громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності можуть

надаватися в оренду земельні ділянки для городництва. На таких земельних ділянках не допускається закладання багаторічних плодових насаджень та зведення капітальних будівель і споруд. Громадяни також можуть орендувати земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби.

■ ДАНІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ — ПІДСТАВА ДЛЯ НАРАХУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ

Плата за землю й облік земельних ділянок — питання, тісно пов'язані між собою.

Розмір земельного податку безпосередньо залежить від ставки податку, площі земельної ділянки, величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки, коефіцієнта індексації такої оцінки, а також наявності наданих законодавством пільг.

Статтею 287 Податкового кодексу визначено, що власники землі та землекористувачі сплачують земельний податок з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу право власності на земельну ділянку, право постійного користування нею та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації таких прав. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868.

Земельним Кодексом також встановлено порядок набуття права на землю громадянами та юридичними особами, підстави припинення прав на земельну ділянку та порядок її вилучення.

Для забезпечення інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, визначення розміру плати за землю, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою призначений Державний земельний кадастр. Порядок ведення Державного земельного

кадастру затверджений постановою Кабінету Міністрів від 17.10.2012 № 1051.

Складовими частинами Державного земельного кадастру є, зокрема, грошова оцінка земельних ділянок, облік кількості земель. Дані державного земельного кадастру є підставою для нарахування земельного податку.

Для визначення розміру земельного податку сільськогосподарських угідь використовується нормативна грошова оцінка. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.07.1995 р. проведена відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою № 213.

■ НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ — БАЗА ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

Управління у сфері оцінки земель здійснює Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який, згідно з п. 289.2 ст. 289 Податкового кодексу за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення станом на 1 січня поточного року, що визначається за формулою, встановленою цим пунктом.

У разі якщо індекс споживчих цін не перевищує 110 відсотків, такий індекс застосовується із значенням 110.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

Так, листом Держземагентства України від 10.01.2014 р. № 12-28-0.22-95/2-14 на виконання п. 289.3 ст. 289 Податкового кодексу повідомлено, що у 2014 році нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, земель сільськогосподарського призначення та земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених

пунктів), яка проведена за вихідними даними попередніх років, підлягає індексації станом на 01.01.2014 р. на коефіцієнт 3,2, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за: 1996 рік — 1,703, 1997 рік — 1,059, 1998 рік — 1,006, 1999 рік — 1,127, 2000 рік — 1,182, 2001 рік — 1,02, 2005 рік — 1,035, 2007 рік — 1,028, 2008 рік — 1,152, 2009 рік — 1,059, 2010 рік — 1,0, 2011 рік — 1,0, 2012 рік — 1,0, 2013 рік — 1,0.

Постановою № 1185 встановлено, що з 1 січня 2012 р. до показників нормативної грошової оцінки ріллі, проведеної станом на 01.07.95 р. (з урахуванням індексації), також застосовується коефіцієнт змін у рентному доході 1,756.

Результати нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь є базою для справляння земельного податку, фіксованого сільськогосподарського податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, визначення мінімального розміру орендної плати за земельну частку (пай), державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видаються відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

■ СТАВКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ

Оскільки нормативна грошова оцінка проведена не по всіх землях, Податковим кодексом встановлено порядок плати за використання земельних ресурсів залежно від того, встановлена чи не встановлена їх нормативна грошова оцінка, а ставки земельного податку визначено окремо для сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та земель, які знаходяться за межами населених пунктів.

Для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких встановлено (незалежно від місцезнаходження), статтею 274 ПКУ визначена загальна ставка податку — 1 відсоток від нормативної грошової оцінки, за винятком сільськогосподарських угідь, земельних ділянок, наданих на землях лісгосподарського призначення, та земельних ділянок, зазначених у статті 276 ПКУ.

— За земельні ділянки, розташованих в межах населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не встановлено, ставки земельного податку визначені статтею 275 Податкового кодексу — по групах населених пунктів залежно від чисельності населення у гривнях за 1 квадратний метр та з урахуванням відповідних коефіцієнтів, встановлених цією ж статтею.

Відповідно до ст. 272 Податкового кодексу ставки земельного податку з 1 га сільськогосподарських угідь (незалежно від їх місцезнаходження) встановлено у відсотках від їх нормативної грошової оцінки у таких розмірах:

- для ріллі, сіножатей та пасовищ — 0,1 відсотка;
- для багаторічних насаджень — 0,03 відсотка.

За зазначеними ставками сільськогосподарські угіддя оподатковуються незалежно від того, знаходяться вони в межах населених пунктів чи за межами, якщо вони надані в установленому порядку та використовуються за цільовим призначенням.

За ставкою у розмірі 3-х відсотків суми земельного податку, обчисленого відповідно до статей 274 і 275 Податкового кодексу справляється податок у межах населених пунктів за земельні ділянки, надані для потреб сільськогосподарського виробництва, які зайняті виробничими, культурно-побутовими, господарськими та іншими будівлями і спорудами.

У розмірі 5 відсотків від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області обчислюється податок за 1 гектар несільськогосподарських угідь, розташованих за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено, що зайняті господарськими будівлями (спорудами).

Справляння земельного податку за ставкою 0,03 відсотка від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області здійснюється за земельні ділянки несільськогосподарських угідь, розташованих за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено, що надані для підприємств промисловості, зайняті землями тимчасової консервації (деградовані землі).

ОРЕНДНА ПЛАТА — ОБОВ'ЯЗКОВИЙ ПЛАТІЖ ЗА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ

Землі сільськогосподарського призначення можуть перебувати в оренді. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у власності, є їх власники, земельних ділянок державної власності — органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування, а земельних ділянок комунальної власності — сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Якщо орендодавцями земель є відповідні органи місцевого самоврядування або виконавчої влади, то орендарі є платниками орендної плати за землі державної та комунальної власності (далі — орендна плата) до бюджету. У разі коли орендодавцями земель виступають їх власники, орендарі сплачують орендну плату за землю власнику, який є платником земельного податку до бюджету.

Розмір орендної плати за землю встановлюється у договорі оренди землі, який є підставою для нарахування такої плати.

При визначенні розміру орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення необхідно врахувати, що згідно з пунктом 288.5 статті 288 Податкового кодексу річна сума орендної плати не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки.

При цьому річний розмір орендної плати за землі сільськогосподарського призначення не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування — орендодавці земель подають до 1 лютого контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформують відповідний контролюючий орган про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

ПІЛЬГИ ЩОДО СПЛАТИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ

Податковим кодексом встановлено пільги щодо сплати земельного податку для окремих категорій платників та видів земель.

Зокрема, від сплати земельного податку звільняються:

новостворені фермерські господарства протягом трьох років, а в трудонедостатніх населених пунктах — п'яти років з часу передачі їм земельної ділянки у власність;

платники фіксованого сільськогосподарського податку за земельні ділянки, які використовуються ними для ведення сільськогосподарського товаровиробництва;

власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі за умови передачі земельних ділянок та земельних часток (паїв) в оренду платнику фіксованого сільськогосподарського податку.

Крім того, не сплачується земельний податок за:

- сільськогосподарські угіддя зон радіоактивно забруднених територій, визначених відповідно до закону такими, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (зон відчуження, безумовного (обов'язкового) відселення, гарантованого добровільного відселення і посиленого радіоекологічного контролю);
- хімічно забруднені сільськогосподарські угіддя, на які запроваджено обмеження щодо ведення сільського господарства;

— землі, що перебувають у тимчасовій консервації або у стадії сільськогосподарського освоєння;

— землі державних сортовипробувальних станцій і сортодільниць, які використовуються для випробування сортів сільськогосподарських культур;

— земельні ділянки сільськогосподарських підприємств усіх форм власності та фермерських (селянських) господарств, зайняті молодими садами, ягідниками та виноградниками до вступу їх у пору плодоношення, а також гібридними насадженнями, генофондовими колекціями та розсадниками багаторічних плодових насаджень.

Власники землі та землекористувачі, яким чинним законодавством надано пільги щодо сплати земельного податку, мають розраховувати суму пільги та заповнювати додаток 2 до Податкової декларації з плати за землю.

Сплата земельного податку й орендної плати за землі державної та комунальної власності здійснюється рівними частками власниками і землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця.

Слід зауважити, що правильність і повнота визначення податкових зобов'язань із земельного податку та орендної плати за землю, а також своєчасна їх сплата до місцевих бюджетів є виконанням конституційних обов'язків платників щодо сплати податків і зборів у порядку і розмірах, встановлених Податковим кодексом.

НОВЕ В ЗАКОНОДАВСТВІ

В УКРАЇНІ ПІДВИЩАТЬ ФІКСОВАНИЙ СІЛЬГОСППОДАТОК

З 2015 року в Україні базою оподаткування фіксованим сільськогосподарським податком стане нормативна грошова оцінка одного гектара сільгоспугідь з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного станом на 1 січня податкового року.

Відповідні зміни у законодавство були внесені Законом України «Про запобігання

фінансової катастрофи і створення передумов для економічного зростання в Україні».

Об'єктом оподаткування ФСП є площа сільськогосподарських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень) та/або земель водного фонду (внутрішніх водойм, озер, ставків, водосховищ), що перебуває у власності сільськогосподарського товаровиробника або надана йому у користування, у тому числі на умовах оренди.

✓ КОНТРОЛЬ ЗА ПЛАТОЮ ЗА СУБОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Чи здійснюють контролюючі органи контроль за визначенням розміру плати за суборенду земельних ділянок державної та/або комунальної власності, у тому числі до складу якої входять суми ПДВ?

Відповідно до п. 1.1 ст. 1 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI, зі змінами та доповненнями (далі — ПКУ), ПКУ регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема, визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їх права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження і обов'язки їх посадових осіб під час здійснення податкового контролю, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Згідно з пп. 19 прим. 1.1.2 п. 19 прим. 1.1 ст. 19 прим. 1 ПКУ контролюючі органи, у межах своїх функцій контролюють своєчасність подання платниками податків та платниками єдиного внеску передбаченої законом звітності (декларацій, розрахунків та інших документів, пов'язаних з обчисленням і сплатою податків, зборів, платежів), своєчасність, достовірність, повноту нарахування та сплати податків, зборів, платежів.

Плата за землю — це загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності (пп. 14.1.147 п. 14.1 ст. 14 ПКУ).

Орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності — обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (далі — орендна плата) (пп. 14.1.136 п. 14.1 ст. 14 ПКУ).

Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки (п. 288.1 ст. 288 ПКУ).

Платником орендної плати є орендар земельної ділянки, об'єктом оподаткування — земельна ділянка, надана в оренду (п. 288.2, 288.3 ст. 288 ПКУ).

Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки (п. 288.5.1 п. 288.5 ст. 288 ПКУ).

Статтею 8 Закону України від 06 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду

землі», зі змінами та доповненнями, визначено, що орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.

Разом з цим, плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати (п. 288.6 ст. 288 ПКУ).

З огляду на зазначене, оскільки плата за суборенду земельних ділянок державної та/або комунальної власності не входить до переліку загальнодержавних та місцевих податків та зборів, що справляються у порядку, встановленому ПКУ, то контроль за визначенням розміру плати за суборенду таких земельних ділянок не належить до компетенції контролюючих органів.

До компетенції контролюючих органів належать питання, пов'язані з достовірністю, повнотою нарахування та сплати податку на додану вартість у межах договорів суборенди земельних ділянок, у тому числі тих, що належать до державної та/або комунальної власності.

✓ ДОВІДКА ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЛІ МІСТИТЬ НЕТОЧНІ ВІДОМОСТІ...

Чи повинен суб'єкт господарювання подати уточнюючу податкову декларацію з плати за землю та самостійно нарахувати штраф і пеню, якщо довідка про нормативну грошову оцінку землі, видана територіальним органом Держземагентства, містить неточні відомості і податкове зобов'язання з плати за землю на її підставі визначено неправильно?

Відповідно до п. 271.1 ст. 271 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI, зі змінами і доповненнями (далі — ПКУ), базою оподаткування є, зокрема нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого розділом XIII ПКУ.

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру (п. 286.1 ст. 286 ПКУ).

Згідно з п. 288.1 ст. 288 ПКУ підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки.

При цьому розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки (пп. 288.5.1 п. 288.5 ст. 288 ПКУ).

Пунктом 286.2 ст. 286 ПКУ визначено, що платники плати за землю (крім фізичних осіб) самостійно обчислюють суму податку щороку станом на 1 січня і не пізніше 20 лютого поточного року подають відповідному конт-

ролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому ст. 46 ПКУ, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями. Подання такої декларації звільняє від обов'язку подання щомісячних декларацій. При поданні першої декларації (фактичного початку діяльності як платника плати за землю) разом з нею подається довідка (витяг) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а надалі така довідка подається у разі затвердження нової нормативної грошової оцінки землі.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів (ч. третя ст. 23 Закону України від 11 грудня 2003 року № 1378-IV «Про оцінку земель», зі змінами та доповненнями).

Слід зазначити, що згідно з п. 50.1 ст. 50 ПКУ у разі якщо у майбутніх податкових пе-

ріодах (з урахуванням строків давності, визначених ст. 102 ПКУ) платник податків самостійно (у тому числі за результатами електронної перевірки) виявляє помилки, що містяться у раніше поданий ним податковій декларації (крім обмежень, визначених цією статтею), він зобов'язаний надіслати уточнюючий розрахунок до такої податкової декларації за формою чинного на час подання уточнюючого розрахунку.

Платник податків має право не подавати такий розрахунок, якщо відповідні уточнені показники зазначаються ним у складі податкової декларації за будь-який наступний податковий період, протягом якого такі помилки були самостійно (у тому числі за результатами електронної перевірки) виявлені.

Платник податків, який самостійно (у тому числі за результатами електронної перевірки) виявляє факт заниження податкового зобов'язання минулих податкових періодів, зобов'язаний, за винятком випадків, установлених п. 50.2 ст. 50 ПКУ:

- а) або надіслати уточнюючий розрахунок і сплатити суму недоплати та штраф у розмірі трьох відсотків від такої суми до подання такого уточнюючого розрахунку;
- б) або відобразити суму недоплати у складі декларації з цього податку, що подається за податковий період, наступний за періодом, у якому виявлено факт заниження податкового зобов'язання, збільшену на суму штрафу у розмірі п'яти відсотків від такої суми, з відповідним збільшенням загальної суми грошового зобов'язання з цього податку.

Також при самотійному виправленні помилок, що містяться у раніше поданій платником податкової декларації, на суму недоплати податкового зобов'язання нараховується пеня відповідно до пп. 129.1.2 п. 129.1 ст. 129 ПКУ.

З урахуванням викладеного, оскільки наявність інформації про розмір нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки є необхідною умовою для нарахування плати за землю, то у разі встановлення факту, що довідка, видана відповідним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, містить неточні відомості, платник податку може виправити помилки, допущені при розрахунку земельного податку, шляхом подачі уточнюючої податкової декларації з відповідним внесенням до бюджету суми недоплати податкового зобов'язання з плати за землю, штрафу в розмірі трьох відсотків від суми недоплати та пені.

Разом з тим, згідно зі ст. 224 Господарського кодексу України від 16 січня 2003 року № 436-IV, зі змінами та доповненнями (далі — ГКУ), учасник господарських відносин, який порушив господарське зобов'язання або установлені вимоги щодо здійснення господарської діяльності, повинен відшкодувати завдані цим збитки суб'єкту, права або законні інтереси якого порушено. У разі недосагнення згоди між сторонами щодо встановлення та розміру штрафних санкцій за порушення зобов'язання спір може бути вирішений в судовому по-

рядку за заявою заінтересованої сторони відповідно до вимог ГКУ (ст. 231 ГКУ).

Відповідно до ч. 1 ст. 6 Кодексу адміністративного судочинства України кожна особа має право в порядку, вста-

новленому цим Кодексом, звернутися до адміністративного суду, якщо вважає, що рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень порушені її права, свободи або інтереси.

✓ **ЧИ ПІДЛЯГАЄ ОПОДАТКУВАННЮ ВІЙСЬКОВИМ ЗБОРОМ МАТЕРІАЛЬНА ДОПОМОГА?**

Якщо працедавець надає окремим працівникам нецільову благодійну (матеріальну) допомогу за їх заявами у зв'язку з особистими обставинами, яка носить разовий характер, наприклад, на вирішення соціально-побутових потреб, вона не входить до складу заробітної плати, тому не розглядається як

об'єкт оподаткування військовим збором.

Нагадаємо, об'єктом оподаткування військовим збором є, зокрема доходи у формі заробітної плати, інших заохочувальних та компенсаційних виплат або інших виплат і винагород, які нараховуються (виплачуються, надаються) платнику у зв'язку з трудовими відносинами (п.п. 1.2 п. 16 прим. 1 підп. 10 р. XX Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами і доповненнями).

✓ **СТРОКИ ДАВНОСТІ ДЛЯ ЗАСТОСУВАННЯ ШТРАФНИХ (ФІНАНСОВИХ) САНКЦІЙ ДО СУБ'ЄКТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ СТАНОВЛЯТЬ ТРИ РОКИ**

Строки давності для застосування штрафних (фінансових) санкцій становлять 1095 днів з дня, що настає за останнім днем граничного строку подання податкової декларації та/або граничного строку сплати грошових зобов'язань, нарахованих контролюючим органом, а якщо податкова декларація була надана пізніше, — за днем її фактичного подання.

Якщо протягом зазначеного строку контролюючий орган не визначає суму грошових зобов'язань, платник податків вважається вільним від такого грошового зобов'язання, а спір стосовно такої декларації та/або податкового повідомлення не підлягає розгляду в адміністративному або судовому порядку.

У разі подання платником податку уточнюючого розрахунку до податкової декларації контролюючий орган має право визначити суму податкових зобов'язань за такою податковою декларацією протягом 1095 днів з дня подання уточнюючого розрахунку.

Зазначена норма визначена статтею 102 Податкового кодексу України.

✓ ОПЕРАЦІЇ З ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ОТРИМАНОЇ НЕРЕЗИДЕНТОМ У СПАДЩИНУ, ОПОДАТКОВУЮТЬСЯ

Відповідно до пп. 163.2.1 п. 163.1 ст. 163 Податкового кодексу України, об'єктом оподаткування нерезидента є загальний місячний (річний) оподатковуваний дохід з джерела його походження в Україні.

При цьому відповідно до пп. 164.2.4 п. 164.2 ст. 164 до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку включається частина доходів від операцій з майном, розмір якої визначається згідно з положеннями статей 172-173 цього кодексу.

Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна регламентується статтею 172 ПКУ.

✓ ФІЗОСОБИ- ПІДПРИЄМЦІ НЕ СПЛАЧУЮТЬ ВІЙСЬКОВИЙ ЗБІР З ДОХОДІВ, ОТРИМАНИХ ВІД ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Фізичні особи-суб'єкти підприємницької діяльності, незалежно від того, на якій системі оподаткування вони знаходяться, не сплачують за себе військовий збір із доходів, отриманих у межах їх підприємницької діяльності.

Об'єктом оподаткування військовим збором є доходи:

Відповідно до п. 172.1 ст. 172 ПКУ дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового року житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення і за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, не оподатковується.

Умова щодо перебування такого майна у власності платника податку понад три роки не поширюється на майно, отримане таким платником у спадщину.

Згідно з п. 172.2 ст. 172 ПКУ дохід, отриманий плат-

ником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у пункті 172.1 цієї статті, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в пункті 172.1 цієї статті, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною пунктом 167.2 статті 167 цього кодексу (5%).

Водночас відповідно до п. 172.9 ПКУ дохід від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, що здійснюються фізичними особами-нерезидентами, оподатковується згідно із ст. 172 в порядку, встановленому для резидентів, за ставками, визначеними в п. 167.1 ПКУ (15% та 17%).

Отже, якщо фізична особа-нерезидент продала нерухоме майно за умови дотримання вимог п. 172.1 ст. 172 ПКУ, то такий продаж не підлягатиме оподаткуванню, а у разі недотримання зазначених вимог підлягатиме оподаткуванню за ставками 15% та 17%.

- у формі заробітної плати, інших заохочувальних і компенсаційних виплат або інших виплат і винагород, які нараховуються (виплачуються, надаються) платнику за трудовими відносинами;
- у формі інших виплат і винагород, які нараховуються (виплачуються, надаються) платнику податків згідно із цивільно-правовими договорами;
- у формі виграшу в державній і недержавній грошовій лотереї, виграшу гравця (учасника), отриманого від організатора азартної гри.

Нагадуємо:

З 3 серпня 2014 року набрав чинності Закон України від 31 липня 2014 року № 1621 «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів», яким, зокрема, встановлено військовий збір.

Військовий збір встановлюється тимчасово, до 1 січня 2015 року.

Ставка військового збору становить 1,5 відсотка від об'єкта оподаткування.

**Інформаційно-довідковий
департамент Державної
фіскальної служби України**

ПЕНЯ ЗА НЕВЧАСНУ ОПЛАТУ ЖКП У РОЗМІРІ 0,1% ВІД СУМИ ПРОСТРОЧЕНОГО ПЛАТЕЖУ МОЖЕ НАРАХОВУВАТИСЯ з 1 січня 2015 року

Зареєстрований у Верховній Раді законопроект № 4563а — нова редакція Закону України «Про житлово-комунальні послуги» передбачає встановлення пені для споживачів у разі невчасної або неповної оплати житлово-комунальних послуг у розмірі 0,1% від суми простроченого платежу. Вона нараховується за кожний день прострочення, але

не більше 100% загальної суми боргу. При цьому пеня за кожний місяць нараховується окремо. Тобто за 1 повний місяць розмір пені може досягати 3%.

На думку начальника Управління економіки систем життєзабезпечення Мінрегіону України Наталії Хоцянівської, це більше психологічний, ніж матеріальний захід у вирішенні проблеми заборгованості населення за спожиті послуги. «Для прикладу: при виникненні у споживача заборгованості у розмірі 100 грн на місяць йому буде нараховано пеню у розмірі 3 гривень», — зазначила вона.

У разі прийняття зазначеного Закону він вступить в дію з 1 січня 2015 року.

ДОВІДКОВО

- Норма щодо стягнення пені діяла і продовжує діяти в українському законодавстві. Статтею 20 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» встановлено, що одним із зобов'язань споживача є «у разі несвоєчасного здійснення платежів за житлово-комунальні послуги сплачувати пеню».

- Заборгованість населення з оплати житлово-комунальних послуг за останні роки зросла на 28,7%. У 2006 році вона становила 7,2 млрд

грн, а станом на 1 серпня 2014 року — 11,0 млрд грн, тобто збільшилася на 3,8 млрд гривень.

- Середньорічний рівень оплати у 2006 році становив 90,6%, на кінець 2013 року — 99%. Тобто скасування у 2011 році мораторію на стягнення з громадян України пені за несвоєчасне внесення плати за житлово-комунальні послуги призвело до збільшення рівня оплати громадян за ці послуги.

ГРОМАДЯНИ УКЛАДАТИМУТЬ ДОГОВИРИ ПРО ЩОМІСЯЧНЕ ПОГАШЕННЯ РЕСТРУКТУРИЗОВАНОЇ ЗАБОРГОВАНOSTІ

Більш дієвим механізмом щодо зменшення розміру заборгованості громадян за спожиті житлово-комунальні послуги начальник Управління економіки систем життєзабезпечення Мінрегіону Наталія Хоцянівська вважає розроблений проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію».

«Законопроектом передбачається, що суми заборгованості населення за спожиті житлово-комунальні послуги, що утворилися станом на 1 січня 2014 року, підлягають реструктуризації шляхом розстрочення їх сплати строком до 60 місяців залежно від суми боргу та рівня доходів громадян на дату реструктуризації», — пояснила вона. Пропонується, що громадяни укладатимуть з виконавцями житлово-комунальних послуг договори про щомісячне рівномірне погашення реструктуризованої заборгованості. При цьому загальна сума платежів не повинна перевищувати 25% доходів працюючих громадян і 20% — пенсіонерів та осіб, які отримують будь-які види соціальної допомоги.

- СКОРОЧЕННЯ КІЛЬКОСТІ ПОДАТКІВ, - ЗНИЖЕННЯ СТАВОК, - СПРОЩЕННЯ ПРОЦЕДУРИ АДМІНІСТРУВАННЯ

«Малому й середньому бізнесу пропонуються величезні преференції, співставні із податковими канікулами. Уряд має намір посилити підтримку малого й середнього бізнесу — зменшити максимальні ставки єдиного податку та заборонити перевірки платників єдиного податку й суб'єктів господарювання із річним доходом до 20 млн грн. Це стимулюватиме розвиток існуючих та відкриття нових бізнесів, а головне — створенню нових робочих місць. Отже парламент через голосування за урядовий пакет реформ матиме шанс підтримати розвиток економіки, розвиток національного бізнесу, боротьбу із корупцією», — заявив Голова Державної фіскальної служби Ігор Білоус 15 вересня в прямому ефірі «Радіо «Вести»,

коментуючи пакет законодавчих ініціатив Уряду із реформування податкової системи, внесений того дня у Верховну Раду.

Законопроекти мають на меті скорочення кількості податків, зниження ставок та спрощення процедури адміністрування. В такий спосіб Уряд має намір подолати корупцію, вивести з тіні податок на додану вартість, мотивувати бізнес до легалізації зарплат та їхнього подальшого зростання.

«Ринку будуть запропоновані прозорі, зрозумілі правила гри, однакові для всіх платників податків. Започаткуємо рівноправні партнерські відносини між податковими органами та платниками податків. Зокрема, передбачається значне скорочення, з 22 до 9, кількості податків і

зборів. Збільшиться ресурсна база місцевих бюджетів, що сприятиме ефективному втіленню програми децентралізації влади. Буде реформовано податок на прибуток з одночасним скороченням пільг із податку», — наголосив Ігор Білоус.

Вже ухвалено і з початку наступного року буде введено в дію закон щодо електронного адміністрування податку на додану вартість. Це дозволить детінізувати ПДВ, який досі вважався найбільш корупційним податком. Також передбачається суттєве скорочення єдиного соціального внеску, що стимулюватиме роботодавців відмовитися від зарплат «в конвертах» та збільшувати оплату праці.

Прес-служба Державної фіскальної служби України

УРЯДОВІ ІНІЦІАТИВИ

ОФОРМЛЕННЯ СПАДКОВИХ ПРАВ ПРОПОНУЄТЬСЯ СПРОСТИТИ

Кабінет Міністрів пропонує Верховній Раді України дозволити реєструвати спадщину за реальним місцем знаходження майна, а не за місцем реєстрації померлого. Про це йдеться у законопроекті № 5038 «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо місця відкриття спадщини».

«Законопроект розроблено з метою забезпечення реалізації прав громадян, у тому числі тих, які проживають на тимчасово окупованій території АР Крим та м. Севастополя Російською Федерацією, зоні антитерористичної операції (АТО) або переселилися з зазначених територій щодо реалізації їх майнових та немайнових прав, зокрема стосовно оформлення спадкових прав», — йдеться у пояснювальній записці до документа.

Так, законопроект пропонує внести зміни до статті 1221 Цивільного кодексу України, згідно з

яким місцем відкриття спадщини є місце подання першої заяви, що свідчить про волевиявлення щодо спадкового майна, спадкоємців, виконавців заповіту, осіб, заінтересованих в охороні цього майна, або вимоги кредиторів.

«На підставі отриманої першої заяви нотаріусом заводиться спадкова справа, яка підлягає державній реєстрації у Спадковому реєстрі в порядку, затверджені Кабінетом Міністрів України», — йдеться у законопроекті.

Також пропонується внести доповнення до статті 1277 ЦК, згідно з якими спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцезнаходженням нерухомого майна, а за відсутності нерухомого майна — місцезнаходженням основної частини рухомого майна.

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЖИТЛОВІ БУДИНКИ, ПОБУДОВАНІ ДО 5 СЕРПНЯ 1992 РОКУ, РЕЄСТРУЄТЬСЯ ЗА ВИПИСКОЮ З ПОГОСПОДАРСЬКОЇ КНИГИ

У квітні цього року Верховною Радою України був прийнятий Закон, яким внесено зміни до статті 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яким спрощується порядок реєстрації права власності на нерухоме майно, у тому числі і на будинки, збудовані в сільській місцевості до 5 серпня 1992 року.

Так, відповідно до частини третьої цієї статті для здійснення державної реєстрації прав власності, з подальшою видачею відповідного свідоцтва про право власності, на об'єкти (індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них), що розташовані на територіях сільських рад та які закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року, проведення технічної інвентаризації не потребується. Документом, що замінює технічний паспорт у разі його відсутності, є виписка з погосподарської книги, яка надається виконавчим органом сільської ради (у разі, якщо такий орган не створений, — сільським головою) або відповідною архівною установою.

Для здійснення державної реєстрації прав власності на зазначені об'єкти нерухомості документами, що посвідчують речові права на земельні ділянки під такими об'єктами, можуть також вважатися рішення відповідної сільської ради про передачу (надання) земельної ділянки в користування або власність.

Державна реєстрація прав власності, з подальшою видачею відповідного свідоцтва про право власності, на об'єкти (індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них), що розташовані на територіях сільських рад та які закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року, державна реєстрація права власності на які раніше не проводилася, для осіб, за яки-

Я у 80-роках побудував у селі хату, де й досі проживаю. Хочу подарувати хату та приватизовану присадибну ділянку своєму онукові. Однак, звернувшись до нотаріуса, отримав відмову, мовляв, мій будинок не узаконений, оскільки не зареєстрований був свого часу в БТІ. Спочатку треба узаконити його через суд і тільки потім звертатися до нотаріуса. Я щось чув про спрощений порядок узаконення старих будинків. Роз'ясніть, будь ласка, чи є інший шлях, крім судового.

Олександр ЗУСИМА

ми закріплені особові рахунки в погосподарських книгах відповідних сільських рад, здійснюється на підставі поданої заяви та виписки із зазначених книг, а також інших документів, визначених у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Отже, Ви маєте звернутися до сільської ради із заявою про видачу Вам виписки з погосподарської книги за місцем знаходження Вашого житлового будинку. Потім звернутися до районного відділу Укрдержреєстру, подати необхідні документи, зареєструвати своє право власності на житловий будинок та господарські споруди, а потім за необхідності звернутися до нотаріуса за посвідченням договору дарування. При цьому звертаємо увагу на те, що нотаріус також має право зареєструвати Ваше право власності на житловий будинок та господарські споруди при зверненні до нього за посвідченням договору дарування або іншої цивільно-правової угоди щодо відчуження будинку. Якщо у виписці із погосподарської книги будуть зазначені технічні характеристики будинку і господарських будівель, технічний паспорт надавати для реєстрації права власності на будинок непотрібно.

Нагадаємо, що зміни до статті 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Верховною Радою були прийняті 15 квітня 2014 року, а набули чинності з 9 травня цього року.

МЕЖІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ДЕРЖАВНОМУ АКТІ НЕ ВІДПОВІДАЮТЬ ФАКТИЧНИМ. ВИПРАВЛЯЄМО ПОМИЛКИ

До нас звернувся громадянин з питання розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку та для ведення особистого підсобного господарства.

При цьому замовник надав нам державний акт на право власності на землю, зареєстрований 3.12.1997 р., на якому зроблено відмітку нотаріусом про перехід права власності на землю на підставі свідоцтва про право на спадщину за законом.

У ході виконання камеральних та польових робіт встановлено, що ні конфігурація земельної ділянки, ні довжини ліній земельної ділянки в натурі (на місцевості) не відповідають конфігурації плану зовнішніх меж земельної ділянки державного акта на право приватної власності на землю. Зберігається тільки площа земельної ділянки, а саме: фактична площа користування земельної ділянки співпадає з площею по державному акту.

Просимо надати роз'яснення, як врегулювати питання спадкового права на земельну ділянку, виготовлення документації із землеустрою по факту використання земельної ділянки та процедури державної реєстрації прав на неї.

В. КЕЛЛЕР,

директор КП «Кузнецовське міське
бюро технічної інвентаризації»

м. Кузнецовськ
Рівненської області

Законодавство передбачило можливість позасудового вирішення такої проблеми, крім випадків, коли існує конфлікт на місцевості, тобто коли йде спір за межу. Відповідно до норм Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, невідповідність фактичних лінійних промірів земельної ділянки тим, що зазначені в державному акті на право приватної власності на цю земельну ділянку, вважається технічною помилкою.

Так, відповідно до пункту 138 цього Порядку помилками у Державному земельному кадастрі є:

- 1) технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру;
- 2) технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру (в тому числі технічна помилка у докумен-

- тах, на підставі яких внесені відомості до Державного земельного кадастру);
- 3) помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель (в тому числі виявлена після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженій та переданій до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою);
- 4) помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії.

Пунктом 146 Порядку визначено, що виправлення технічної помилки здійснюється Державним кадастровим реєстратором у Державному земельному кадастрі, витязі, довідці з Державного земельного кадастру, викопіюванні з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру та всіх документах, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру (в електронній та паперовій формі) та містять відповідні відомості, шляхом повторного виготовлення (в електронній та паперовій формі) відповідних документів (їх аркушів).

Згадаємо, що пунктом 2 Перехідних та прикінцевих положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що земельні ділянки, право влас-

ності на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими, незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. Якщо відомості про таку ділянку не внесені до Державного реєстру земель, їх реєстрація здійснюється за технічною документацією щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Беручи до уваги той факт, що право на земельну ділянку, про яку йдеться в листі, вже виникло, однак кадастровий номер не присвоювався, Поземельна книга не відкривалася, а за технічною документацією виявлено технічні помилки щодо невідповідності лінійних промірів меж земельної ділянки, зазначених у державному акті, фактичним межам, землепорядна організація під час виготовлення технічної документації зі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) зазначає правильні (виправлені) межі земельної ділянки та обґрунтовує їх. виправлення помилок здійснюється під час реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (зокрема, якщо право на земельну ділянку виникло до 2004 року) на підставі розробленої технічної документації. До кадастрового реєстратора власник земельної ділянки або землепорядна організація подає дві заяви за встановленими формами — про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру та про державну реєстрацію самої ділянки. За відсутності зауважень щодо електронного документа кадастровий реєстратор проводить реєстрацію земельної ділянки з виправленими помилками.

КОШТИ, ЩО НАДХОДЯТЬ В ПОРЯДКУ ВІДШКОДУВАННЯ ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ТА ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА. НА ЩО ЇХ МОЖНА ПОТРАТИТИ?

До редакції звернулося кілька місцевих рад із запитанням: на які роботи можна витратити гроші, які надійшли до місцевих бюджетів від втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва?

Надаємо орієнтовний перелік робіт, на які Земельний кодекс України дозволяє витратити ці кошти:

- засипка та виположування ярів, балок, освоєння кам'янистих місць, цілинних земель, перелогів, солонців, солончаків та інших непродуктивних земель;
- створення розсадників, плантацій лісових культур та ін.;
- поліпшення малопродуктивних угідь шляхом нанесення родючого шару ґрунту, культивування сидеральних культур;
- залуження та заліснення малопродуктивних угідь;
- захист земель від ерозії, селів, підтоплення, затоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними, радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- будівництво (реконструкція) протиерозійних, гідротехнічних, проти карстових, протипаводкових і протизсувних споруд (вали, вали-канави, вали-тераси, вали-дороги, берегоукріплення, терасування схилів, водоскидні споруди, протиерозійні ставки (накопичувачі твердого стоку), меліоративних систем (зрошувальні та осушувальні);
- проведення агролісомеліоративних заходів по ярах, балках та інших ерозійно небезпечних землях;
- збереження природних водно-болотних угідь;
- створення нових і реконструкція існуючих захисних лісових насаджень на еродованих землях, вздовж водних об'єктів та полезахисних смуг;
- консервація деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель;
- технічна документація з нормативної грошової оцінки земель: у межах населених пунктів; несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів; земельних ділянок сільськогосподарського призначення.
- технічна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель
- інші роботи.

На листи відповідала
Ганна БЕКОВСЬКА, юрист

«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ»

*Земельні, цивільні, господарські,
адміністративні відносини, податки*



ПЕРЕДПЛАТУ-2015 РОЗПОЧАТО!

НЕ ЗАБУДЬТЕ ВЗЯТИ ІЗ СОБОЮ
У НАСТУПНИЙ РІК «ВАШ КОНСУЛЬТАНТ»
і «ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК» !

Державне підприємство по розповсюдженню періодичних видань «Преса» 12 вересня розпочало передплату на періодичні видання на 2015 рік.

Тож здійснити передплату на журнали «Ваш консультант» та «Землевпорядний вісник» можна вже сьогодні в мережі регіональних дирекцій УДППЗ «Укрпошта»:

- операційних залах поштамтів і вузлів зв'язку; пунктах приймання передплати, відділеннях зв'язку — за готівку;
- в пунктах приймання передплати, відділеннях зв'язку — за безготівковим розрахунком,
- також на сайті www.ukrposhta.ua.

Крім того, передплату на необхідне вам видання можна оформити на оновленому сайті ДП «Преса»

www.presa.ua

за допомогою сервісу «Передплата On-line»; оплату можна здійснити в банку, за допомогою системи Webmoney або платіжною картою Visa чи MasterCard.

НЕ ВІДКЛАДАЙТЕ НА ЗАВТРА,
ЯКЩО ЦЕ МОЖНА ЗРОБИТИ
ВЖЕ СЬОГОДНІ !

АДЖЕ МИ ВПЕВНЕНІ,
ЩО ЦІ ВИДАННЯ ДЛЯ ВАС
НЕ ТІЛЬКИ КОРИСНІ,
А Й ПРОСТО НЕОБХІДНІ.

**ПЕРЕДПЛАТНА ВАРТІСТЬ ЖУРНАЛІВ НА 2015 рік
НЕ ЗМІНИЛАСЯ !**

Передплатити видання можна й через редакцію за електронними адресами:

vash-konsultant@ukr.net;

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ
«ВАШ КОНСУЛЬТАНТ»

86006

zemvisnuk@ukr.net

ПЕРЕДПЛАТНИЙ ІНДЕКС
ЖУРНАЛУ
«ЗЕМЛЕВПОРЯДНИЙ ВІСНИК»

48783